This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Over dit boek

Dit is een digitale kopie van een boek dat al generaties lang op bibliotheekplanken heeft gestaan, maar nu zorgvuldig is gescand door Google. Dat doen we omdat we alle boeken ter wereld online beschikbaar willen maken.

Dit boek is zo oud dat het auteursrecht erop is verlopen, zodat het boek nu deel uitmaakt van het publieke domein. Een boek dat tot het publieke domein behoort, is een boek dat nooit onder het auteursrecht is gevallen, of waarvan de wettelijke auteursrechttermijn is verlopen. Het kan per land verschillen of een boek tot het publieke domein behoort. Boeken in het publieke domein zijn een stem uit het verleden. Ze vormen een bron van geschiedenis, cultuur en kennis die anders moeilijk te verkrijgen zou zijn.

Aantekeningen, opmerkingen en andere kanttekeningen die in het origineel stonden, worden weergegeven in dit bestand, als herinnering aan de lange reis die het boek heeft gemaakt van uitgever naar bibliotheek, en uiteindelijk naar u.

Richtlijnen voor gebruik

Google werkt samen met bibliotheken om materiaal uit het publieke domein te digitaliseren, zodat het voor iedereen beschikbaar wordt. Boeken uit het publieke domein behoren toe aan het publiek; wij bewaren ze alleen. Dit is echter een kostbaar proces. Om deze dienst te kunnen blijven leveren, hebben we maatregelen genomen om misbruik door commerciële partijen te voorkomen, zoals het plaatsen van technische beperkingen op automatisch zoeken.

Verder vragen we u het volgende:

+ *Gebruik de bestanden alleen voor niet-commerciële doeleinden* We hebben Zoeken naar boeken met Google ontworpen voor gebruik door individuen. We vragen u deze bestanden alleen te gebruiken voor persoonlijke en niet-commerciële doeleinden.

+ *Voer geen geautomatiseerde zoekopdrachten uit* Stuur geen geautomatiseerde zoekopdrachten naar het systeem van Google. Als u onderzoek doet naar computervertalingen, optische tekenherkenning of andere wetenschapsgebieden waarbij u toegang nodig heeft tot grote hoeveelheden tekst, kunt u contact met ons opnemen. We raden u aan hiervoor materiaal uit het publieke domein te gebruiken, en kunnen u misschien hiermee van dienst zijn.

+ *Laat de eigendomsverklaring staan* Het “watermerk” van Google dat u onder aan elk bestand ziet, dient om mensen informatie over het project te geven, en ze te helpen extra materiaal te vinden met Zoeken naar boeken met Google. Verwijder dit watermerk niet.

+ *Houd u aan de wet* Wat u ook doet, houd er rekening mee dat u er zelf verantwoordelijk voor bent dat alles wat u doet legaal is. U kunt er niet van uitgaan dat wanneer een werk beschikbaar lijkt te zijn voor het publieke domein in de Verenigde Staten, het ook publiek domein is voor gebruikers in andere landen. Of er nog auteursrecht op een boek rust, verschilt per land. We kunnen u niet vertellen wat u in uw geval met een bepaald boek mag doen. Neem niet zomaar aan dat u een boek overal ter wereld op allerlei manieren kunt gebruiken, wanneer het eenmaal in Zoeken naar boeken met Google staat. De wettelijke aansprakelijkheid voor auteursrechten is behoorlijk streng.

Informatie over Zoeken naar boeken met Google

Het doel van Google is om alle informatie wereldwijd toegankelijk en bruikbaar te maken. Zoeken naar boeken met Google helpt lezers boeken uit allerlei landen te ontdekken, en helpt auteurs en uitgevers om een nieuw leespubliek te bereiken. U kunt de volledige tekst van dit boek doorzoeken op het web via `http://books.google.com`

044 C59 186 189

HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY

HOLLAND

LL 39

UITGAVEN VAN HET CENTRAAL BUREAU
VOOR SOCIALE ADVIEZEN VI

A.

UITGIFTE VAN GEMEENTE-GRONDEN IN ERFPACHT

BEWERKT DOOR
D. HUDIG Jr.

B.

MEDEDEELINGEN

ZWOLLE — DE ERVEN J. J. TIJL — FEBRUARI 1908

12/10/29

VOORBERICHT.

Het Bestuur van het *Centraal Bureau voor Sociale Adviezen* stelt zich voor, voortaan geregelder dan tot nu toe het geval is, publicaties van het Bureau te doen verschijnen. De bedoeling daarbij is zooveel mogelijk studies met een beschrijvend karakter te publiceeren. In de bibliotheek van het Bureau zijn reeds vele bescheiden aanwezig, die òf op zich zelf, zoo ze slechts behoorlijk waren verwerkt, de moeite van een publicatie zouden loonen, òf aanleiding kunnen zijn om meer gegevens te verzamelen. Voorzoover onze ervaring rijkt, zal dit laatste ons niet moeilijk vallen. Immers reeds thans mag met dankbaarheid worden geconstateerd, dat ons Bureau, waar het om inlichtingen aanklopt, zoo in het binnenland als in het buitenland, in den regel op de grootste bereidwilligheid mag rekenen.

Het voornemen is in de Uitgaven een rubriek *Mededeelingen* op te nemen, die zal omvatten aanvullingslijsten van den katalogus en bescheiden van sociaal-economischen aard, zoo uit het binnenland als uit het buitenland, die niet gemakkelijk elders zijn te vinden, als gemeenteverordeningen, pensioenreglementen, enz. Er zal te dezen zooveel mogelijk naar actualiteit worden gestreefd.

Ook de werkzaamheden van het Bureau zullen allicht aanleiding geven tot korte mededeelingen.

Voor uitbreiding is dit plan natuurlijk vatbaar.

Er zij hier nog eens aan herinnerd dat de neutraliteit van het Bureau natuurlijk medebrengt, dat de in de uitgaven te publiceeren artikelen alle propagandistisch karakter zullen missen en niet het stempel van een bepaalde politieke richting zullen mogen dragen. Overigens zullen de artikelen onder den naam van den samensteller worden gepubliceerd en zal dezen vrijheid worden gelaten zijn eigen meeningen in zijn geschrift te uiten. Hierin ligt reeds opgesloten dat het bestuur geenszins aansprakelijk zal kunnen worden gesteld voor die meeningen. Het waarborgt alleen een wetenschappelijke, onpartijdige behandeling.

Het Bestuur van het
Centraal Bureau voor Sociale Adviezen.

M. W. F. Treub.
Mevr. L. v. d. Pek—Went.
J. C. Eringaard.
J. Baron d'Aulnis de Bourouill.
J. B. M. van Besouw.
P. A. Diepenhorst.
R. A. de Monchy.
Jhr. Ch. Ruys de Beerenbrouck.
F. M. Wibaut.

Amsterdam, Januari 1908.

VOORREDE.

De volgende studie dankt haar ontstaan aan het verzoek van een onzer gemeenten om van ons Bureau advies te ontvangen over de voor- en nadeelen, verbonden aan het uitgeven van gemeentegronden in erfpacht en over de beste wijze waarop deze uitgifte eventueel zou kunnen worden geregeld.

Op verzoek van het bestuur heeft ondergeteekende zich bereid verklaard het toenmaals uitgereikte, door hem bewerkte advies zoo om te werken dat het voor een publicatie geschikt zou zijn. Deze omwerking is van vrij ingrijpenden aard geweest.

Niettemin valt te vreezen, dat de oorsprong op een niet gunstige wijze in den definitieven vorm voelbaar is en de studie iets halfslachtigs bezit. In het bizonder is dit het geval — het blijkt mij na de voltooiing — in dat gedeelte dat van de voor- en nadeelen van de erfpacht spreekt. In het advies van het Bureau leek het geraden geen bepaalde meening uit te spreken, doch alleen de voor- en nadeelen tegenover elkander te stellen, uit vrees dat anders de politieke neutraliteit niet geheel ongerept zou blijven.

Had ik de bewerking als eigen studie ondernomen, dan zou de opzet een andere zijn geweest. Dan zou ook waarschijnlijk de omvang der studie ruimer zijn genomen. Allicht zouden dan de geheele gemeentelijke grondpolitiek (met het grondcrediet) en het grondbedrijf, onderwerpen die thans slechts terloops worden aangeraakt, daarbinnen zijn getrokken.

Het is hier de plaats mijn dank te betuigen aan allen die mij, zoowel bij de bewerking van het advies als bij de omwerking tot deze studie, op de meest bereidwillige wijze inlichtingen verschaften.

D. HUDIG JR.

AMSTERDAM, December 1907.

INLEIDING.

Er is in den laatsten tijd in ons land meerdere belangstelling in het vraagstuk der uitgifte van gemeentegronden in erfpacht. Schiedam heeft in 1906 nieuwe voorwaarden vastgesteld, te Vlaardingen werd in 1906 besloten den periodiek te verhoogen canon bij de aldaar gebruikelijke eeuwigdurende erfpacht in te voeren, op welk besluit echter begin 1907 weder is teruggekomen, den Haag had reeds de mogelijkheid geopend gemeentegronden in erfpacht te verkrijgen bij de Laakhaven, in Mei 1907 hebben Burgemeester en Wethouders aan den Raad een voorstel gedaan tot instelling van een gemeentelijk grondbedrijf, waarbij de vraag of de gemeentegronden voortaan in erfpacht zullen worden uitgegeven in den breede wordt overwogen, te Zaandam is in 1906 principiëel de verkoop van gemeentegronden afgekeurd en zijn voorwaarden vastgesteld, waarop voortaan in erfpacht zal worden uitgegeven, te Hilversum is hetzelfde geschied, te Zwolle hebben Burgemeester en Wethouders in October 1906 een rapport aan den Raad uitgebracht, dat gunstig voor de erfpacht luidt, ook te Arnhem en Dordrecht is de zaak aan de orde. Onwaarschijnlijk is het niet dat de instelling van een grondbedrijf, die, naar het schijnt, in de lucht zit, ook elders — o.a. te Rotterdam — de erfpacht ter sprake zal brengen.

Tot nog toe is het uitgeven van gemeentegronden in erfpacht verre van algemeen. Wij hebben ons, om hieromtrent gegevens te verkrijgen, gewend tot de overige 62 gemeenten met meer dan 10.000 inwoners (volksstelling 1899). Slechts enkele, ook van haar, die een uitgestrekt grondbezit hebben, geven gronden in erfpacht uit en, waar dat geschiedt, is het bijna zonder uitzondering voor landelijk gebruik. Op groote schaal geschiedt dit laatste door Leeuwarden en Harderwijk, waar respectievelijk een oppervlakte van 58,63 H.A. en ongeveer 64 H.A. (midden 1907) is uitgegeven en door Groningen [1]), dat een zéér groot oppervlak, in hoofdzaak buiten de gemeentegrenzen, heeft uitgegeven. Te Vlaardingen wordt sedert het midden der vorige eeuw veel terrein ook voor bouwgrond uitgegeven, de oppervlakte daarvan bedraagt 33 H.A. (einde 1905). Ook te Steenwijk geschiedt dit; er is daar als bouwterrein voor woonhuizen, fabrieken, werkplaatsen, bergplaatsen en als weiland enz. 75 H.A. uitgegeven, waarvan ± 25 H.A. als bouwterrein. Hier geschiedt het niet als voortzetting eener oude traditie. Het motief is dat de gemeente in voorkomende gevallen de vrije beschikking over de gronden moet kunnen verkrijgen. Te Harderwijk is 2½ H.A. voor huizenbouw, ruim 50 H.A. voor industriëele en dergelijke doeleinden uitgegeven. Van den Leeuwarder grond is sedert 1896 ruim 8½ H.A. als bouwterrein in erfpacht gegeven. Te Tiel kwam vroeger betrekkelijk veel uitgifte in erfpacht voor, zoowel voor huizenbouw als voor industriëele doeleinden, na 1882 nog slechts weinig. Te Deventer is

[1]) Deze gemeente geeft ook in huurcerter uit, wat tot voor kort werd beschouwd als een zakelijk recht, dat weinig, zoo al. van erfpacht verschilt.

ruim 28 Are voor huizenbouw uitgegeven, te Schiedam 23 Are, te Zaandam 75 Are [1]).

Te Amsterdam is principiëel tot uitgifte in erfpacht besloten, omdat men dit systeem voor de gemeente voordeeliger achtte dan verkoop van gronden. Nadat reeds in 1891 voorstellen in die richting door eenige radicale raadsleden waren ingediend, werd in 1896 besloten als regel gemeentegrond niet meer te verkoopen, maar in erfpacht uit te geven. Blijkens het gemeenteverslag over 1906 is thans aldaar in erfpacht uitgegeven 24.62 H.A., waarover een jaarlijksche canon van *f* 302.786.44 wordt betaald. Ook te Harlingen wordt sedert 1900 als regel in erfpacht uitgegeven en slechts bij uitzondering verkocht. Het motief aldaar is, evenals te Steenwijk, dat de gemeente zelf de terreinen te eeniger tijd zou kunnen behoeven. Een oppervlakte van 86 Aren is voor huizenbouw in erfpacht uitgegeven, een ongeveer gelijk oppervlak voor industrie en bloemkweekerij.

In enkele andere gemeenten komt de erfpacht als uitzondering voor, niet als uitvloeisel van financiëele of andere gemeentepolitiek, maar omdat in speciale gevallen door hen, die den grond behoefden, aan erfpacht boven aankoop de voorkeur werd gegeven. Zoo staat te Amersfoort de ambachtsschool op gemeentelijken erfpachtsgrond, te 's Hertogenbosch is een Roomsch Katholieke Begraafplaats, te Gorinchem een Kinderspeelplaats aangelegd op zulken grond, te Enschedé bezit de Tramwegmaatschappij gemeentegrond in erfpacht, te Alkmaar de Buitensociëteit, het Witte Kruis en het Rijk, te Bergen op Zoom is omstreeks $3^3/_4$ H.A. voor industriëel gebruik uitgegeven en een klein terrein aan een sociëteit, te Middelburg komt de erfpacht sporadisch voor.

Het Rijk geeft terreinen aan de haven te IJmuiden in erfpacht uit.

Een nader onderzoek zou waarschijnlijk aantoonen dat de erfpacht te onzent een verre van ongewoon rechtsinstituut is. Zonder systematisch onderzoek is mij reeds gebleken dat waterschappen en het Rijk gronden, waarover ze wel het beschikkingsrecht, niet het gebruik behoeven, als bermen van dijken, vestinggronden, in erfpacht uitgeven. Ook particulieren — o. a. te Santpoort — geven wel grond in erfpacht uit.

De erfpacht op landelijke eigendommen kan niet binnen het raam der volgende studie worden gebracht; zij beperkt zich tot de erfpacht binnen de steden, waar de terreinen dus òf tot woningbouw òf tot handels- of industriëele ondernemingen worden gebruikt.

Als het land van de erfpacht bij uitnemendheid is Engeland bekend. Het is er overigens verre vanaf dat de erfpacht daar het overheerschend instituut zoude zijn. Ook wat de stedelijke gemeenten betreft is vrije eigendom er regel, in de Noordelijke en Oostelijke provinciën en in het midden van Engeland bijna zonder uitzondering. Erfpacht voor 999 jaar, de "three nines' system" komt veel voor in Cheshire, Lancashire en op Wight. Het is duidelijk dat deze vorm zeer na bij eigendom ligt en te nauwernood met de erfpacht, zooals die in hoofdzaak bij ons bekend is, is te vergelijken. O.a. te Manchester, Bolton en Oldham

---

[1]) Te Delftshaven bezit Rotterdam in erfpacht uitgegeven gronden. Deze uitgifte heeft lang geleden plaats gehad.

is het de meest voorkomende wijze, waarop de grond in exploitatie wordt gebracht. Erfpacht voor 99 jaar of korter komt voor in eenige van de bloeiendste steden: Londen, Liverpool en Birmingham. Liverpool staat voor een kwart gedeelte op erfpachtsgrond, haar voorsteden geheel, Birmingham voor de helft, Londen voor verreweg het grootste gedeelte (geschat op 6/7). Ook in de mijndistricten van Wales komt deze vorm van erfpacht veel voor. In de meeste gevallen behoort de eigendom van den grond aan particulieren, maar er zijn ook gemeenten die eigenares zijn. Liverpool o.a. is eigenares van de meeste der in erfpacht uitgegeven terreinen. Zij trekt daaruit jaarlijks een inkomen van £ 96.204. Ook andere gemeenten hebben grond in erfpacht uitgegeven, zooals uit de volgende cijfers kan blijken. Bath trekt jaarlijks op deze wijze £ 10.102 uit haar grond, Bristol £ 22.072, Derby £ 10.160, Kingston upon Hull £ 15.000, Nottingham £ 13.336, Swansea £ 10.285.

In geen land is bij mijn weten de erfpacht zoo algemeen.

In Frankrijk zijn er geen gemeenten, die grond in erfpacht uitgeven [1]).

In Oostenrijk komt zeer veel erfpacht voor; o.a geeft de staat in zijn bosschen stukken uit om daarop „Duckhütten" te bouwen. Ook in de steden is erfpacht niet onbekend. In het bizonder in de voorsteden van Weenen maken veel kerkelijke stichtingen (als in Londen) van de erfpacht gebruik om hun grond in exploitatie te brengen. [2])

Ook in Hongarije is het recht lang niet onbekend. Zoo staat o.a. het parlementsgebouw te Pest op erfpachtsgrond.

Van een algemeen voorkomen van het recht als in Engeland het geval is, is in Duitschland zeker geen sprake. Echter wordt door enkele publiekrechtelijke lichamen als het Duitsche Rijk, den Pruisischen Staat en verscheiden gemeenten grond in erfpacht uitgegeven. Het motief dat te Amsterdam bij de invoering den doorslag heeft gegeven, het financiëel belang der gemeente, treedt daarbij geheel op den achtergrond. De bedoeling de erfpacht dienstbaar te maken aan een behoorlijke voorziening in de volkshuisvesting staat voorop. Het Duitsche Rijk heeft aan een achttal vereenigingen, in hoofdzaak van beambten, terreinen in erfpacht uitgegeven. Een groot deel dezer terreinen ligt bij groote waterstaatswerken. Beschikbaar is voor dit doeleinde een oppervlakte van bijna 87 H.A., waarvoor het Rijk ruim 2.000.000 M. heeft betaald [3]).

Uit den aard der zaak zijn de oppervlakten van door gemeenten — waaronder Ruhrort, Essen, Apolda, Charlottenburg, Mannheim o.a. zijn te noemen — aan bouwvereenigingen uitgegeven gronden betrekkelijk gering. Van een regelmatige uitgifte aan alle gegadigden is geen sprake.

Dit is tot op zekere hoogte wel het geval te Frankfort aan den Main en te Aken. — De eerste gemeente die, zooals bekend, over een zeer uitgestrekt grondbezit beschikt, stelt voor alle die goede huizen, de tweede voor alle die één-, twee- of driegezinshuizen willen bouwen, erfpachtsgrond beschikbaar; beide verleenen zelf crediet. Zij behouden zich medezeggenschap bij de vaststelling der huren voor. Hierdoor krijgt het instituut zeer beslist het karakter van een

---

[1]) Mededeeling van het Musée Social te Parijs.
[2]) K. Grünberg, Bauten auf fremdem Grund. Weenen, Deutsche 1908.
[3]) Cijfers uit de Denkschrift, in 1908 van rijkswege gepubliceerd.

sociaal-politieke maatregel. Thans is op deze wijze te Frankfort een oppervlakte van ruim 6 H.A. uitgegeven, ten deele aan bouwvereenigingen. De verkoop van gemeenteterreinen overweegt echter; slechts een zeer klein percentage der woningen wordt op erfpachtsgrond gebouwd. — Te Aken is het desbetreffend besluit eerst kort geleden genomen [1]).

De erfpacht is in Duitschland bij de totstandkoming van het nieuwe Burgerlijk Wetboek opnieuw geregeld. Dit Erbbaurecht heeft meer het karakter van onzen opstal, wat echter ekonomisch geen verschil maakt.

In Zweden is het erfpachtsrecht in het afgeloopen jaar bij wet van 14 Juni 1907 geregeld. De nieuwe regeling trad met 1 Januari 1908 in werking. De bedoeling der wet is een instituut te scheppen, waardoor de *gemeenten* eenerzijds voordeel kunnen trekken uit de waardevermeerdering der bebouwde terreinen, andererzijds invloed kunnen uitoefenen op de wijze, waarop in de volkshuisvesting wordt voorzien, met name door invloed uit te oefenen op den prijs van bouwterrein. De wettelijke regeling betreft dan ook de erfpacht van gemeenten met stedelijk karakter, voor particulieren bestaat de erfpacht niet.

Opmerkelijk is het dat in de zooeven genoemde landen de motieven voor het uitgeven in erfpacht zoo geheel verschillend zijn. Terwijl in Engeland, voor de Weensche buitengemeenten en stichtingen, te onzent voor Vlaardingen het uitgeven van erfpacht niet anders is dan een voortzetting van een sedert lang gevolgde gewoonte, is in Duitschland en Zweden de zaak bezien als een maatregel van sociaal-politieken aard, ten doel hebbend de verbetering der volkshuisvesting te bevorderen. In Nederland is voornamelijk gelet op het finantiëel belang dat de gemeenten hebben bij uitgestrekt grondbezit en het nietverkoopen van aan de gemeente toebehoorend terrein.

In Nederland en Duitschland is het uitgeven van grond in erfpacht in hoofdzaak, in Zweden alleen van belang als maatregel der overheid, in Engeland is overheidserfpacht uitzondering en zijn het bijna uitsluitend particulieren die grond in erfpacht uitgeven. Daar hebben dus de beschouwingen over het minder of meer gewenschte van de erfpacht een geheel ander karakter dan op het vaste land. De beweging in Engeland gaande tegen de erfpacht is in hoofdzaak het gevolg van bezwaren, alleen tegen particuliere erfpacht in te brengen. Slechts op ondergeschikte punten, waarover beneden meer, richten die bezwaren zich ook tegen overheidserfpacht.

---

[1]) Te Halle aan de Saale, dat in een tijd van woningnood besloot tot het uitgeven van gemeentegronden in erfpacht over te gaan, is daarvan niets gekomen, omdat bij de eerste pogingen geen crediet bleek te zijn te vinden en kort daarop de bouwbedrijvigheid met groote kracht opnieuw inzette. Ook te Leipzig, dat principiëel tot uitgifte wilde overgaan, is het credietvraagstuk beslissend geweest. Alleen één onderneming heeft gemeentegrond in erfpacht kunnen nemen, omdat de Versicherungsanstalt genegen was haar, als vereeniging in het openbaar belang, het benoodigde kapitaal op hypotheek te verstrekken, zulks echter alleen met een subsidiaire aansprakelijkheid van de gemeente voor de schuld der onderneming. Ook te Frankfort werd doorvoering der erfpacht, zonder dat tegelijkertijd het gemeentecrediet werd beschikbaar gesteld, voor bouw door particulieren onmogelijk geoordeeld.

HOOFDSTUK I.

Voor- en nadeelen van uitgifte van gemeentegronden in erfpacht.

Het is thans zaak na te gaan welke argumenten worden aangevoerd om uitgifte van erfpacht boven verkoop van gemeenteterreinen aan te bevelen en welke bezwaren daartegen worden te berde gebracht.

Daarbij valt op te merken dat men principiëel voorstander of tegenstander van erfpacht in het algemeen kan zijn, maar dat het ook mogelijk is de erfpacht in speciale gevallen aanbevelenswaardig te achten, hoewel men in het algemeen voor verkoop van gemeentegronden is.

Gelijk reeds bleek zijn het voornamelijk twee redenen die worden aangevoerd om aan erfpacht boven verkoop de voorkeur te geven. De eerste is het grooter financiëel voordeel dat voor de gemeente uit uitgifte in erfpacht boven verkoop voortvloeit, de tweede dat de gemeente daarin een middel bezit om in de wijze, waarop in de volkshuisvesting wordt voorzien — in den ruimsten zin genomen — op doeltreffende wijze in te grijpen.

Finantiëel heeft de gemeente er om twee redenen belang bij haar gronden niet te verkoopen. In de eerste plaats laat zich de gemeente bij verkoop een finantiëel voordeel ontglippen, dat het gevolg zal zijn van de te verwachten waardevermeerdering van den grond. Behoudt zij dezen in eigendom, dan kan zij na afloop van den tijd, waarvoor zij hem in erfpacht heeft uitgegeven, of tusschentijds bij periodieke herziening, den canon verhoogen. Verkoopt zij hem, dan gaat de waardevermeerdering buiten haar om.

De verkoop kan in de tweede plaats blijken een positieve schadepost te zijn, wanneer de gemeente later terreinen, door haar in eigendom bezeten, maar vervreemd, weer noodig heeft. Zij zal deze dan òf niet meer kunnen verkrijgen òf daarvoor heel wat meer moeten betalen dan de grond haar zou hebben gekost, zoo ze hem in eigendom had behouden. De voorbeelden van zulk een betreurden verkoop zullen in vele gemeenten zijn aan te wijzen. De grond is in den tusschentijd òf algemeen in waarde gestegen, òf van de omstandigheid dat de gemeente den grond noodzakelijk behoeft wordt gebruik gemaakt om den prijs ervan op te drijven. Ook bij onteigening is de gemeente ongetwijfeld duur uit. — Bij uitgifte in erfpacht kan worden bedongen (en wordt bedongen) dat aan de erfpacht — behoudens natuurlijk schadeloosstelling van den erfpachter — een einde door de gemeente kan worden gemaakt, wanneer zij zelf den grond om redenen van openbaar belang behoeft.

Het eerste argument berust op de veronderstelling dat over het algemeen op een waardevermeerdering van den grond in de steden mag worden gerekend.

Dit is ook niet meer dan een normaal verschijnsel, meenen vele.

Overal daar waar vraag ontstaat naar een artikel, stijgt de waarde, tenzij het aanbod met de vraag gelijken tred weet te houden. Gunstig gelegen terreinen in een stad worden steeds schaarscher; de nieuw bijkomende zijn minder gunstig gelegen. Er ontstaat dus voor de gunstiger gelegen terreinen bij elken aanwas der bevolking een differentiëele rente. Het is echter opmerkelijk dat niet alleen een dergelijke differentiëele rente ontstaat, maar ook de prijzen aan de grenzen der gemeente naar boven gaan. In sommige, maar waarschijnlijk slechts zeer enkele gevallen kan dit direct als het gevolg van het bestaan van grondmonopolies worden beschouwd. Zoo o.a. in kleine plaatsen, waar forensen komen wonen; de grond is daar al spoedig in handen van enkele maatschappijen, die een grondprijs vaststellen en geen concurrentie hebben te vreezen. Ook waar zulke monopolies niet bestaan, stijgt de grondprijs echter in een zich uitbreidende stad. Over de oorzaken daarvan is men nog niet tot zekerheid gekomen. Ware dit echter niet het geval, dan zouden zich geen maatschappijen tot exploitatie van onroerende goederen kunnen vormen die alleen winst maken door realiseering van een voorziene waardevermeerdering van den grond.

De praktijk geeft voorbeelden te over van waardevermeerdering.

De waardevermeerdering, die sommige terreinen in Amerika in betrekkelijk kort tijdsverloop hebben ondergaan, kan inderdaad fabelachtig worden genoemd.

In de oude wereld doet zich hetzelfde verschijnsel, zij het ook in mindere mate, vrij algemeen voor. In een groote stad als Berlijn, waar de stijging der grondprijzen systematisch is onderzocht, liep de prijs van voordeelig gelegen terreinen, die echter sedert lang niet meer in handen der oorspronkelijke landbouwende eigenaars waren, vaak binnen enkele jaren op het dubbele; de 70 bunder aan den Kurfürstendamm worden geschat in nog geen 40 jaar op het vijfhonderdvoudige der oorspronkelijke waarde te zijn gestegen. Ook kleine steden als Freiburg (dat in haar ontwikkeling ongeveer met Arnhem overeenkomt) zijn aan een wetenschappelijk onderzoek onderworpen. Ook daar komt een sterke waardevermeerdering aan den dag. Een waardevermeerdering in 40 jaren tot het twaalfvoud is wel de geringste, ook die tot een vijftigvoud komt voor. Uit Engeland zijn soortgelijke voorbeelden aan te halen. Te Londen werd in 1888 bij afloop van een geldend erfpachtscontract de canon van £80 op £1400 gebracht; te Sheffield is een geval bekend, waarin de verhooging van £5 1 sh. op £150 ging, te Southport van 30 sh. op £185; een stuk grond, te Edinburg in de eerste helft der achttiende eeuw voor een canon van 30 sh. per jaar uitgegeven, brengt thans aan den eigenaar jaarlijks £3612 op. Te Praag steeg de waarde van terreinen aan de hoofdverkeerswegen in de oude stad tusschen 1875 en 1895 op ruim het drievoud, aan de kleinere straten op meer dan het dubbele; in de nieuwe stad viel aan de hoofdverkeerswegen een stijging tot het tweeënhalfvoud, aan de kleinere straten tot het anderhalfvoud te constateeren. Ook voor Weenen is na zorgvuldig onderzoek de algemeene waardevermeerdering geconstateerd. Te Breslau werd de waarde van den grond in de oude stad in 1885 geschat op 480.000.000 Mark, in 1905 op 1080.000.000 Mark.

Systematische onderzoekingen bestaan, voor zoover ik weet, voor Nederland niet. Maar ook zonder deze weet een ieder wel hoe in goedgelegen buurten in alle steden van eenigen omvang de grondprijzen

naar boven zijn gegaan. Zeer vaak zijn ook de prijzen van bouwterrein gestegen. Om bij Amsterdam te blijven. Aldaar zijn de prijzen, voor sommige terreinen buiten de oude stad tusschen 1850 en 1870 van *f* 1.— op *f* 10.— de M². geloopen, in 1876 was die prijs gestegen op *f* 15.— à *f* 20.—, thans is terrein van minder dan *f* 25.— de M², uiterst schaarsch en wordt reeds *f* 40,— à *f* 60.— betaald. In de binnenstad komen prijzen tot *f* 400.— voor. In 1892 verklaarden Burgemeester en Wethouders, dat stadsgronden, voor eenige tientallen jaren voor prijzen van *f* 0.30 per M². verkocht, toen gemakkelijk een honderdvoudigen prijs bedongen.

Het aan de orde stellen van de instelling van een afzonderlijk grondbedrijf in eenige onzer gemeenten bewijst dat aldaar op het stijgen der grondprijzen wordt gerekend. Immers de instelling van een grondbedrijf beoogt mede een ontlasting van het tegenwoordige geslacht door de renten, die moeten worden betaald over de leeningen voor den aankoop van grond, bij te schrijven op de waarde van den grond. [1]) Deze handelwijze is alleen dan te rechtvaardigen, wanneer op een waardevermeerdering die daarmee gelijk staat mag worden gerekend. Een dergelijke waardevermeerdering — die dus ± $3\frac{1}{2}$% per honderd per jaar bedraagt — wordt in de betrokken gemeenten als waarschijnlijk aangenomen, al is ook met de mogelijkheid rekening gehouden dat zij niet zal plaats vinden (de vijfjaarlijksche taxatie).

Deze — al naar men het neemt optimistische of pessimistische — kijk op den toekomstigen loop der grondprijzen wordt lang niet door een ieder gedeeld.

Als de gemeente verkoopt is zij van allen risico af; zij delgt haar schulden uit de opbrengst. Behoudt zij de gronden, dan zal zij òf haar schulden ook niet zien inkrimpen en kans loopen te eeniger tijd met een vrij onbruikbaar grondbezit en ongedelgde schulden opgescheept te zitten òf zij zal haar leeningen uit gewone middelen moeten aflossen, wat natuurlijk een belasting van het tegenwoordig geslacht is ten bate van een toekomstig.

Dit nadeel doet zich voornamelijk dan gevoelen, wanneer het grondbezit der gemeente juist met het oog op de stadsuitbreiding is aangekocht en dus allicht duurder is betaald dan de waarde is die het als bouw- of weiland of woeste grond heeft. Is dit niet het geval, dan kan er alleen van gederfde winst sprake zijn, als nl. de gemeente niet heeft verkocht op het oogenblik dat de prijzen van den grond het hoogst waren. Ook al loopt de grond tot haar waarde als bouw- of weiland terug, is dan waarschijnlijk niets verloren. De kosten om den grond voor bouwterrein in gereedheid te brengen, zullen allicht uit den canon kunnen worden afgeschreven.

Twijfel aan de toekomstige, blijvende waardevermeerdering is op verschillende punten mogelijk.

Zoo kan men de zekerheid van het blijven voortbestaan van de ontwikkeling eener bepaalde gemeente in twijfel trekken. Dat is bv. geschied met Rotterdam. Er kan gewezen worden op de zeer eigenaardige positie waarin deze gemeente verkeert. Veel minder dan andere groote gemeenten vindt zij haar beteekenis in zich zelf. Deze ontleent zij voornamelijk aan het zijn van doorvoerhaven voor Duitschland. Ver-

---

[1]) Te Rotterdam zal dit niet geschieden.

loor zij als haven haar belang, dan is het niet ondenkbaar, dat het met haar bloei gedaan zoude zijn. Of zij groote haven zal kunnen blijven, hangt voor een groot deel af van factoren, die vooralsnog als onberekenbaar moeten worden beschouwd. De verblijdende vooruitgang, waarin zij zich als haven gedurende thans geruimen tijd heeft mogen verheugen, mag wel als rechtvaardiging worden beschouwd om haar alle krachten te doen inspannen teneinde de eenmaal verworven plaats te behouden en om daarvoor groote kapitalen te riskeeren, maar mag niet als een vaste basis worden aangenomen, waarop zij haar financiëele politiek kan vestigen.

Dat geen gemeente op blijvenden bloei kan rekenen, bewijzen onze uitgestorven handelsplaatsen aan de Zuiderzee. Ook Amsterdam zelf heeft in het begin der negentiende eeuw een periode gehad, toen de bouwgronden en opstallen aldaar heel wat minder waarde hadden dan in den voorafgaanden tijd.

Men kan ook wijzen op de mogelijkheid dat ons, na een periode van groote ekonomische ontwikkeling, een tijdperk van stilstand, zooal niet achteruitgang, althans van minderen vooruitgang te wachten kan staan. Waarschijnlijk zou daarmede de trek naar de steden ophouden en verwacht moeten worden dat dientengevolge ook de waardevermeerdering van den grond haar eindpunt zou hebben bereikt. Immers tusschen bevolkingsaanwas en toeneming der waarde van den grond ligt een onverbrekelijk verband. In verscheiden buitenlandsche geschriften is dit verband vastgesteld en ook de theorieën der staathuishoudkunde maken waardevermeerdering van den grond als gevolg van vermeerdering der bevolking waarschijnlijk. Daarmede is natuurlijk niet gezegd dat tusschen beide een vaststaande verhouding zou moeten bestaan en dat het niet denkbaar zou zijn dat ze zelfs tijdelijk tegen elkander ingingen, zooals o.a., naar kortgeleden in den Rotterdamschen Raad bij de behandeling van het voorstel tot instelling van een gemeentelijk grondbedrijf werd verklaard, in die gemeente het geval moet zijn. Een daling der grondprijzen is bij toeneming der bevolking ingetreden. Reeds vroeger was in die gemeente — in het advies der Commissie van Bijstand voor de Plaatselijke Werken, in 1898 aan Burgemeester en Wethouders uitgebracht, toen aldaar het vraagstuk der uitgifte in erfpacht ter sprake kwam — verklaard dat verscheiden gronden vroeger een hooger bedrag waard waren dan later.

Er is geen reden om aan de juistheid dezer mededeelingen te twijfelen, maar wel kan worden gevraagd of zulk een waardevermindering een blijvend verschijnsel is. Toevallige omstandigheden kunnen daarop hun invloed hebben gehad: de bouwbedrijvigheid kan verslappen juist op een oogenblik dat eenige bouwgrondmaatschappijen hun gronden in gereedheid hebben gebracht, de stadsuitbreiding kan een anderen kant uitgaan. Op den duur zullen zulke terreinen wel weer in prijs stijgen. Bovendien zal waardevermindering op één plaats bij uitgestrekt grondbezit, allicht door waardevermeerdering elders worden opgewogen.

Juist in deze onregelmatigheid wordt echter een groot nadeel gezien. Dat deze zal ophouden is niet aan te nemen. Zij vloeit ten deele voort uit den onregelmatigen aanwas der bevolking, die zelf afhankelijk is van andere ekonomische omstandigheden [1]). Te Berlijn vari-

---

[1]) Zie L. van Nierop. De Bevolkingsbeweging der Nederlandsche Steden.

eerde de toename tusschen de jaren 1885 en 1898 van 28.10% tot 1.15%; te Maagdenburg tusschen 1871 en 1900 van 1.21% tot 5.36%.

Zijn er sterke schommelingen in de grondprijzen, dan wordt groot grondbezit, meent men, voor de gemeente zeer speculatief. De gemeente doet beter zich zoo min mogelijk met grondbezit te belasten. Uitgifte van gemeentegronden in erfpacht gaat echter in geheel andere richting. Grootgrondbezit is er een voorwaarde voor. De gemeente zal steeds bijkoopen — Amsterdam bewijst het. Is zij voorzichtig, dan zal zij althans nog maat houden en terreinen, die haar te duur komen, laten schieten. Maar gevreesd moet worden, dat al te optimistisch grond zal worden aangekocht, waarbij gerekend wordt op een gestadige waardevermeerdering. Bewijst ook dit niet reeds Amsterdam?

Gesteld echter dat op het aanhouden van den ekonomischen bloei mag worden gerekend, dan nog blijft het twijfelachtig of deze hetzelfde als aanwas der steden zal beteekenen. Het is een zeer opmerkelijk feit, dat te onzent de aanwas vermindert. Zij is voor onze belangrijkste steden in het tienjarig tijdvak van 1889 tot 1899 minder geweest dan in het daaraan voorafgaande. Amsterdam dankt zijn aanwas alleen aan het overschot der geboorten boven de sterftegevallen; het is zelfs dezen zomer een tijdlang achteruitgegaan. Er is reden om aan te nemen dat dit geen verschijnsel van voorbijgaanden aard is. In Duitschland is de verplaatsing van de industrie naar het platte land geconstateerd. Zekerheid te geven dat dit inderdaad de lijn der ekonomische ontwikkeling zal zijn is natuurlijk niet mogelijk. Maar het is verre van onwaarschijnlijk dat het met de overmatige beteekenis der groote steden gedaan is. Tegen de abnormaal snelle ontwikkeling, die geen tijd heeft gelaten tot bezinking en schuld is aan het verlies van cultuur, dat de tweede helft der negentiende eeuw kenmerkt, treedt allerwege een reactie in. Waarom zou dit niet geschieden tegen de hypertrofie der groote steden?

Het bezwaar, dat de waardevermeerdering niet intreedt of de grond zelfs in waarde achteruitgaat, doet zich natuurlijk op de allerbedenkelijkste wijze gevoelen, wanneer men het systeem (door Schiedam en Zaandam gevolgd) van den zgn. wisselenden canon in praktijk brengt, waarbij niet alleen de waarde van den grond bij afloop van het recht kan tegenvallen, maar ook reeds tijdens den duur van het contract de gemeente haar inkomsten kan zien verminderen. De periodieke herziening laadt een grooten risico op de schouders der gemeente.

Zonder wisselenden canon bestaat er, ook wanneer de genoemde ongunstige omstandigheden zich voordoen, alleen dan risico, wanneer de gemeente er niet in slaagt den canon hooger te stellen dan de rente die zij zelf over den kostenden prijs van den grond moet betalen. [1]) Gelukt dit wel, dan kan zij dit overschot besteden tot delging van schuld, zoodat na eenigen tijd de gronden onbelast in het eigendom der gemeente zijn gekomen. [2]) Risico is in dat geval uitgesloten. Het

[1]) Bij zeer sterken achteruitgang is ook het geval denkbaar dat de erfpachters den canon niet voldoen.

[2]) Of dit der gemeente zal gelukken is natuurlijk niet in het algemeen te zeggen. Bedrieg ik mij niet, dan gelukt dit tot nu toe in Amsterdam wel. Overigens heeft de stand der geldmarkt hierop grooten invloed. Een stijging van den rentestandaard is in drie opzichten voor de gemeente nadeelig. De gemeente moet duurder leenen; de bouwbedrijvigheid verslapt, allicht zal dientengevolge de canon lager moeten worden gesteld; het zal langer duren voor de terreinen in exploitatie worden genomen, er wordt dus langer renteverlies geleden. De kans op dergelijke tegenvallers levert bij aankoop of onteigening van groote complexen (als te Amsterdam de Binnendijksche Buitenveldertsche Polder) steeds een zeer speculatief element.

verschil openbaart zich daarin dat in dit geval aan het bezit van grond (waarvan de waarde onzeker is) de voorkeur is gegeven boven meerdere schulddelging of aanwending der inkomsten voor andere doeleinden.

Het kan echter niet worden ontkend dat het stellen van den canon op een willekeurige hoogte geenszins in de macht der gemeente ligt. Hij wordt, tenzij de gemeente uit vrijen wil lager gaat, bepaald door vraag en aanbod. Waar de gemeente grootgrondbezitster is, zal zij een sterke positie op de grondmarkt hebben, maar daarvan gebruik te maken om den grondprijs op te drijven en dus de huren te doen stijgen, zou een politiek zijn, die zeker allerminst door de voorstanders der erfpacht zal worden toegejuicht.

Zij die genoemde bezwaren van zoo ernstigen aard achten, dat daarmede de uitgifte in erfpacht is veroordeeld, wijzen er op, dat er een ander middel bestaat om de gemeente in de waardevermeerdering van den grond te doen deelen. Wenscht de gemeente dit te doen zonder risico te loopen, zij beijvere zich, zooals o.a. te onzent de gemeentebesturen van Ede en Naaldwijk deden, de totstandkoming van een wettelijke regeling te bevorderen, die het den gemeenten mogelijk maakt een belasting op waardevermeerdering te heffen. Daaraan is geenerlei risico vast. Weliswaar zal deze belasting wel nimmer zoo hoog worden opgevoerd dat ze de geheele waardevermeerdering aan de gemeente doet ten goede komen, maar dit is ook bij erfpacht niet het geval. Tijdens den duur daarvan komt het voordeel der waardevermeerdering in de kas van den erfpachter.

Nu sluit het een het ander niet uit. Voor terreinen die niet aan de gemeente behooren kan een belasting op waardevermeerdering worden ingevoerd. Maar erfpacht is doeltreffender te achten èn als middel om de waardevermeerdering aan de gemeente te trekken, èn als middel dienstbaar aan verbetering der volkshuisvesting. Bovendien valt te vreezen dat bij belasting op waardevermeerdering, als bij alle belasting, de neiging zich al spoedig zal doen gevoelen een zuiver fiscaal standpunt in te nemen, wat, waar de waardevermeerdering van den grond op zich zelf geen gelukkig ekonomisch verschijnsel kan worden genoemd, ongetwijfeld zijn bedenkelijke zijde heeft. Bovendien verdient om twee redenen erfpacht de voorkeur boven belasting op waardevermeerdering. Erfpacht brengt een regelmatige inkomste voor de gemeente mee, op welke jaarlijks met zekerheid valt te rekenen. Wat de belasting op waardevermeerdering telkenjare zal opbrengen is onzeker; het hangt af van den omzet van bebouwden grond en van overlijden. De belasting op waardevermeerdering brengt ten tweede waarschijnlijk het meeste op in tijden van welvaart, wanneer ook andere middelen ruim vloeien, maar zal slechts geringe middelen leveren in tijden van malaise; de erfpacht blijft regelmatig gelijk [1]).

Dit alles moge juist zijn, het argument dat voor gemeenteterreinen ook waardevermindering kan intreden, die voor de gemeente verlies beteekent, wordt daarmede niet ontzenuwd. Er is aan de uitgifte in erfpacht voor de gemeente een risico verbonden, die zij bij invoering eener belasting op waardevermeerdering niet loopt.

Waar de erfpacht als financiëele maatregel wordt aanbevolen, wordt

[1]) Overigens zou het niet onmogelijk zijn de belasting op waardevermeerdering ook van erfpachtsgronden te heffen.

in hoofdzaak gezien naar de financiën van toekomstige geslachten. Voor het tegenwoordige zal de verkoop zeer dikwijls voordeeliger zijn. Immers het is verre van onwaarschijnlijk dat bij verkoop de prijs allicht iets hooger zal zijn dan de gebruikswaarde op het oogenblik, omdat met de toekomstige waardevermeerdering rekening wordt gehouden. Bij uitgifte in erfpacht komt deze, die werkelijk eerst later intreedt, ook eerst later aan den dag, op het oogenblik nl. dat de canon wordt verhoogd. Nu kan men meenen dat er geen reden is om het toekomstige geslacht — waar het met de gemeentefinanciën reeds zoo spant — te bevoordeelen, maar bedenkelijk mag het toch worden genoemd, toekomstige baten thans reeds te innen, wat men doet als men verkoopt.

De invloed, welken de gemeente zich door uitgifte van gemeentegronden in erfpacht kan verzekeren op de wijze, waarop zij zich uitbreidt, op de bouwbedrijvigheid en op de gevolgen van deze beide op de wijze, waarop in de volkshuisvesting wordt voorzien, kan zich langs verschillende wegen doen gelden.

Primo kan de gemeente beletten, dat particulieren de prijzen voor hun gronden overmatig hoog opdrijven. In hoeverre de speculatie in bouwterreinen mede oorzaak is van de verhooging der grondprijzen is een nog niet uitgemaakte zaak. Terwijl sommige haar invloed hoogst nadeelig achten, zijn andere van oordeel dat ook zonder deze de grondprijzen, gehoorzamend aan de wet van vraag en aanbod, even hoog zouden stijgen.

Het valt echter niet te ontkennen dat de gemeente door bouwterrein tegen matigen prijs aan te bieden op het aanbod belangrijken invloed kan hebben, op deze wijze de produktiekosten der woningen vermindert en dus de huurprijzen naar beneden drukt.

Verbindt de gemeente aan de uitgifte harer gronden in erfpacht de oprichting eener gemeentelijke hypotheekbank, die tegen een zooveel mogelijk vaste rente geld voor bouwers beschikbaar stelt, dan zal zij een sterken reguleerenden invloed op de bouwbedrijvigheid kunnen uitoefenen en den onregelmatigen gang daarvan met al zijn bedenkelijke gevolgen in vaster banen kunnen leiden.

Het is waar, dat de gemeente alleen dan op deze wijze invloed kan uitoefenen, wanneer zij in het bezit is van zeer veel bouwgrond. Is de gemeente echter grootgrondbezitster, kan zij dan dit doel niet even zeker, ja nog zekerder bereiken door de haar behoorende terreinen te verkoopen?

Dit valt te ontkennen. Wat met een stuk bouwterrein zal gebeuren nadat het door haar is verkocht, ligt buiten den sfeer van invloed der gemeente. Koopen speculanten de door haar op de markt gebrachte terreinen op, dan heeft zij haar doel geheel gemist. Bij uitgifte in erfpacht daarentegen kan zekerheid worden verkregen, dat de terreinen dadelijk worden bebouwd en aan de speculatie in bouwterreinen onttrokken.

Wel is waar blijft de speculatie in bebouwde terreinen dan nog buiten den invloedssfeer der gemeente, maar er is reeds veel bereikt wanneer de speculatie in bouwgrond wordt bemoeilijkt.

Secundo kan de gemeente zich bij uitgifte in erfpacht een veel

grooter invloed verzekeren op de wijze van bebouwing. De nakoming der daaromtrent gemaakte bedingen is oneindig veel gemakkelijker te verzekeren dan bij verkoop, omdat in de voorwaarden kan worden bepaald, dat bij niet-nakoming het recht van erfpacht vervalt. Die voorwaarden krijgen daardoor een soort zakelijk karakter, terwijl zij, alleen in een koopcontract opgenomen, ook volgens de laatste rechtspraak van den Hoogen Raad (arrest van 3 Maart 1905 W. 8191) alleen den kooper en niet diens rechtverkrijgenden binden.

Wenscht men ook latere koopers te binden, dan moet men, gelijk zulks o.a. te Amsterdam en Rotterdam bij verkoop geschiedt, zeer ingewikkelde bepalingen in het koopcontract opnemen, die toch niet op volkomen zekere wijze tot het beoogde doel leiden, aangezien de kooper zich door betaling van de gestelde boete van de verplichting tot verdere nakoming kan ontslaan, die op de verkoopswaarde drukken en wier rechtsgeldigheid bovendien betwist blijft. — Ook in het buitenland is de ondervinding met dit systeem opgedaan, niet bemoedigend (Freiburg, Muhlhouse) [1]).

Tertio is alleen uitgifte in erfpacht en niet verkoop bruikbaar, waar de gemeente het van belang acht, zij het ook met opoffering van anders te verkrijgen inkomsten, invloed uit te oefenen op de hoogte der huren. Dit zal zich natuurlijk vooral dan doen gevoelen, waar dit geschiedt om den aanbouw van het eenvoudigste soort arbeiderswoningen mogelijk te maken, dat in de groote steden niet meer kan worden geleverd door de vrije concurrentie, omdat de bouw ervan ten gevolge van de hooge grondprijzen niet meer rendeert. Te Amsterdam is de vraag of deze taktiek behoort te worden gevolgd in overweging naar aanleiding van een adres, door den Amsterdamschen Woningraad in 1906 tot den Raad der Gemeente gericht. De Amsterdamsche Woningraad dringt aan op het uitgeven van gemeentegronden in erfpacht beneden den prijs die op de vrije markt is te bedingen om den bouw van zulke eenvoudige woningen weder mogelijk te maken.

Vele Duitsche gemeenten gaan verder en stellen grond goedkoop beschikbaar voor alle woningbouwvereenigingen, die niet beoogen winst te maken, onverschillig welk type van woningen door deze worden gebouwd. Het is dan ook denkbaar dat men in het algemeen zulk een politiek voor alle woningen zou willen doorvoeren, van oordeel zijnde dat een goede volkshuisvesting een zaak van algemeen belang is, waarvoor de gemeenschap gereedelijk geldelijke offers mag

---

[1]) Zeer eigenaardig is een systeem, te Ulm gevolgd bij den verkoop van grond voor den bouw van arbeiderswoningen. De stad verkoopt, stelt tal van bindende bepalingen aangaande bouw, gebruik, huurprijzen enz. vast en behoudt zich een recht van wederinkoop voor in bepaald aangegeven gevallen, zoo o.a. wanneer de opgelegde verplichtingen niet worden nagekomen en telkens bij verkoop. Bij den wederinkoop behoeft de gemeente niet den marktprijs van dat oogenblik te betalen, maar de waarde op den tijd van verkoop door de stad, vermeerderd met de waarde der verbeteringen en verminderd met een bedrag voor slijtage.
Volgens de autoriteiten (zie o.a. Wagner Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete) voldoet dit systeem voortreffelijk. Het laat echter niet toe dat tusschentijds om redenen van algemeen belang de grond weder aan de gemeente wordt getrokken, terwijl het geen rekening houdt met de onvermijdelijke waardevermeerdering der terreinen die den eigenaar op een voor hem volkomen onzeker oogenblik kan worden ontnomen.
Dit moge, waar het te Ulm gaat om eenvoudige arbeiderswoningen, door de koopers zelf bewoond, niet bedenkelijk zijn, in steden, waar op erfpachtsgrond ook huizen worden gebouwd die voor de eigenaren een bron van inkomsten moeten zijn, is dit zeker een nadeel.
Art. 1556 Burgerlijk Wetboek belet natuurlijk toepassing van dit systeem te onzent.

brengen en dat men met het oog daarop den canon zou bepalen, rekening houdend met het type van woningen. Men moge over het meer of minder wenschelijke en mogelijke van zulk een politiek verschillend denken, duidelijk is het dat zij alleen bij uitgifte in erfpacht, waarbij de erfpachtsvoorwaarden restrictieve bepalingen zullen hebben in te houden, in toepassing is te brengen. Verkocht de gemeente haar terreinen tegen lagen prijs, dan zouden tusschenpersonen het voordeel opstrijken en de gemeente haar doel niet bereiken.

Ook zij, die in het algemeen van zulk een politiek afkeerig zijn, kunnen haar voorstaan bij invoering eener nieuwe bouwverordening die door haar hoogere eischen het bouwen duurder maakt. Wil daarvan niet een opdrijving der huren het gevolg zijn, dan zullen de grondprijzen moeten dalen. De gemeente kan dat proces bespoedigen door gemeentegronden tegen lagen erfpachtscanon uit te geven.

Quarto, zegt men, behoeft de bouwer op erfpachtsgrond minder geld dan hij, die den grond koopt. De erfpachtscanon zal als regel wel lager zijn dan het bedrag dat de bouwer aan hypotheekrente met bijbehoorende kosten (die vooral voor den kleineren bouwer zeer bezwarend zijn) moet betalen.

Dit is een voordeel voor den bouwer, maar tevens voor de bouwbedrijvigheid in het algemeen; deze zal erdoor worden vergemakkelijkt.

Het is voornamelijk in Engeland dat van dit voordeel hoog wordt opgegeven. In het bizonder, waar op den grond perceelen worden gevestigd, die handel of industrie moeten dienen, is dit voordeel, zegt men, aanmerkelijk. Terwijl immers de industriëel of handelsman bij aankoop van grond van zijn geld slechts 3 % of 4 % kan maken, levert hem dit in zijn zaak een veel grooter winst. Daaruit valt te verklaren dat de eigenaars van de perceelen, gelegen aan Holborn Viaduct te Londen, hun grond alle aan de Kroon hebben verkocht en van deze weder in erfpacht hebben genomen.

Het komt mij voor dat wij hier met specifiek-Engelsche toestanden moeten te doen hebben. De keus is immers niet gelegen tusschen eenerzijds aanwending van kapitaal in eigen zaak en betaling van erfpacht en andererzijds belegging van het kapitaal in den grond. Er is nog een derde mogelijkheid: aanwending van kapitaal in eigen zaak en opnemen van geld op hypotheek op den aangekochten grond. In Engeland moge het grondcrediet anders zijn georganiseerd dan te onzent, hypotheken zijn ook daar te verkrijgen en een zeer gebruikelijke geldbelegging. De vraag wordt dus: wat is voordeeliger, het betalen van hypotheekrente of van een canon.

Nu komt het mij voor, dat de erfpachter geneigd zal zijn te dezen geen onderscheid te maken; het hangt van zijn inkomsten uit het perceel na aftrek der op het gebruik vallende kosten af hoeveel hij kan betalen. Of dit wordt opgebracht voor betaling van hypotheekrente plus daaraan verbonden kosten of voor betaling van een canon zal hem hetzelfde zijn. Alleen de omstandigheid, dat hij op een gebouw op erfpachtsgrond sneller moet afschrijven en er op moet rekenen dat hij er bij verkoop een geringer bedrag voor zal ontvangen, oefent invloed op zijn berekening en zal hem noodzaken op erfpachtsgrond minder aan canon dan op eigen grond aan hypotheekrente plus kosten te besteden.

Meent men dat in dat lager zijn van den canon een meerdere prikkel ligt om tot bouwen over te gaan, dan verwisselt men oorzaak en gevolg. Dit gunstig verschil tusschen canon en hypotheekrente plus kosten is, voorzoover aanwezig, voor den bouwer geen voordeel, maar slechts een disconteering van het nadeelig verschil tusschen erfpacht en eigendom.

Tot zoover van de zijde van de vraag beschouwd. Van de zijde van het aanbod is het echter niet onmogelijk dat er verschil bestaat. De grondeigenaar kan zijn grond tegen een lager rente (canon) aanbieden dan de hypothecaire geldschieter zijn geld, omdat de laatste steeds eenigen risico loopt en er dus in de door hem te verlangen vergoeding een element premie steekt, dat voor den grondeigenaar zoo goed als geheel zal wegvallen, en omdat de kosten van uitgifte in erfpacht geringer zijn dan van verstrekking van gelden op hypotheek. Bestaat er concurrentie tusschen hen die grond ter bebouwing aanbieden, dan zal dit tengevolge hebben dat de canon inderdaad, ook afgescheiden van het bovengememoreerde onderscheid, lager zal zijn dan de hypotheekvergoeding. Hiervan kan het gevolg zijn dat erfpacht voor bouwers voordeeliger is dan aankoop, voorzoover dit voordeel niet verloren gaat door een daling der huren. Dit laatste is onwaarschijnlijk, waar ook op eigen grond wordt gebouwd en de hypotheekrente enz. dus een element der productiekosten is van een deel der woningen.

Het is dus inderdaad mogelijk dat in Engeland, waar de grond aan particulieren behoort, die tot op zekere hoogte met elkaar concurreeren, de uitgifte in erfpacht een gunstigen invloed heeft op de bouwbedrijvigheid.

Daar waar het grondbezit nagenoeg een monopolie is, zal echter de onderlinge concurrentie van hen, die grond aanbieden ontbreken en zal de gemeente dus zonder moeite tot den uitersten prijs kunnen gaan, die de erfpachter desnoods wil betalen. In hoeverre dit wenschelijk is, zal beneden in ander verband worden besproken.

Doet de gemeente dit niet, dan subsidiëert zij de bouwers, aan wie zij een hoogere winst toestaat [1]). Ondenkbaar is het geenszins dat het in het vooruitzicht stellen van een hoogere winst de bouwers aanzet tot meer bouw. Er kunnen voor het volgen dezer politiek te zijner tijd mogelijk goede gronden aanwezig zijn. Het is dan echter niet de erfpacht op zich zelf die dit resultaat heeft, maar de grondpolitiek van de gemeente.

Voor Nederland komt het mij dus voor dat niet kan worden staande gehouden dat erfpacht voor den bouwer voordeeliger zou zijn dan aankoop van grond.

Men verlieze bovendien niet uit het oog dat het verschil, voor zoover aanwezig, alleen den grond betreft, niet de bouwkosten. Het heeft dus minder beteekenis, naarmate de grond goedkooper is.

Tegenover het voordeel staat in allen gevalle dat hypotheek op erfpacht duurder is. Uit de door ons Bureau ingewonnen inlichtingen

---

[1]) Dit is ook het geval wanneer de canon op een vast percentage van den (bekenden) koopprijs wordt gesteld en dit percentage beneden den normalen rentevoet is, zooals thans te Amsterdam.

Dit geschiedt ook te Deventer waar de keus wordt gelaten tusschen aankoop of aanvaarding in erfpacht tegen 4 % van den koopprijs.

blijkt dat die hypotheekbanken die geld op stedelijke erfpacht voorschieten een hoogere rente in rekening brengen voor zulke hypotheken dan voor die op eigendom, terwijl ook de aflossing bezwaarlijker is.

Deze verhoogde rente moge van tijdelijken aard zijn en niet meer worden verlangd, waneer de erfpacht geheel is ingeburgerd, zeker is het dat van een aanmoediging der bouwbedrijvigheid niet kan worden gesproken.

Het eenige wat misschien gewicht in de schaal zou kunnen leggen is dat de bouwer, al is er voor hem geen financiëel verschil, minder opziet tegen betaling van den canon, waarbij hij dus geen kapitaal behoeft op te nemen, dan tegen het opnemen van een hypotheek, zij het ook tegen een rente die gelijk is aan den canon. Te Amsterdam werd door een der door mij geraadpleegde personen veel gewicht hieraan gehecht.

Quinto is het voor de gemeente niet zonder belang dat de gemeentegronden op gezette tijden in haar vrij bezit wederkeeren. Er zal daarin als van zelf een aanleiding liggen om verbetering van verkeerswegen, aanleg van pleinen en plantsoenen, anders misschien nagelaten, ter hand te nemen.

Bovendien heeft het het volgende voordeel.

Sedert de overheid zich ervan bewust is geworden dat het haar plicht is een wakend oog op de volkshuisvesting te houden, zal een verval tot krotwoningen als zonder woningtoezicht heeft plaats gehad, wel niet meer voorkomen. Maar toch is het volstrekt niet ondenkbaar dat er toestanden ontstaan, die, hoewel geen aanleiding voor het woningtoezicht om in te grijpen, niettemin gereede aanleiding tot verbetering geven. Komt nu de gemeente op gezette tijden in het vrije, onbezwaarde bezit van zulke complexen zonder daarvoor eenige vergoeding te behoeven te geven, dan zal zij er zonder bedenking toe overgaan die verbetering aan te brengen. — De volkshuisvesting zal daarmede zijn gediend.

In Engeland is de commissie, belast met een onderzoek naar de voor- en nadeelen van erfpacht in stedelijke gemeenten tot de slotsom gekomen dat de ergste krotten op vrijen eigendom staan. Bij erfpacht maakt de eigenaar van den grond bij afloop van den erfpachtstermijn dikwijls van de gelegenheid gebruik om de vervallen huizen op te ruimen en het terrein opnieuw onbebouwd uit te geven [1]). Hoeveel te eer zal een gemeente daartoe overgaan.

Als een der voordeelen van de instelling van een gemeentelijk grondbedrijf, afgescheiden van de overige financiën der gemeente, wordt genoemd dat de winsten die daaruit voortvloeien en die bij afzonderlijke boekhouding duidelijk als een uitvloeisel der verhoogde grondprijzen aan den dag komen, eer zullen worden besteed om elders met royale hand die — op het grondbedrijf drukkende — uitgaven te doen, die in het belang van verbetering der volkshuisvesting in de ruimste beteekenis des woords gewenscht zijn, b.v. door breede straten door te slaan, pleinen aan te leggen. Welnu, hoeveel te eer zal het bestaan van een afzonderlijk grondbedrijf daartoe leiden, wanneer dit geen

---

[1]) Zie Town Holdings: A Digest of Evidence as to England and Wales given before the select Committee of the House of Commons of 1886 and 1887.

terreinen behoeft te koopen of te onteigenen, maar deze vrij ter beschikking heeft. Men werpe niet tegen dat verbetering alleen in de oude stad zal noodig zijn en de erfpacht toch slechts in de nieuwe gedeelten wordt toegepast. Is het zoo zeker dat onze tegenwoordige stadsuitbreiding de kritiek van het nageslacht glansrijk zal doorstaan?

Voor hen die, hetzij voor socializeering van alle productiemiddelen, hetzij voor die van den grond alleen zijn, is de erfpacht te aanvaarden als overgangsmaatregel. Bij de tegenwoordige ekonomische inrichting der maatschappij zal het nog niet mogelijk zijn dat de gemeenschap den aan haar toebehoorenden grond zelf geheel in exploitatie brengt. Verpachting, verhuring en uitgifte in erfpacht zullen wel moeten worden aangegrepen om de gronden rentedragend te maken.

In het programma onzer sociaal-demokratische partij wordt de erfpacht niet uitdrukkelijk genoemd, waarschijnlijk omdat het een weinig bekend rechtsinstituut is.

Wel wordt de erfpacht warm verdedigd door de partij der Duitsche Bodenreform (niet te verwarren met landnationalisators; zij stammen wel van deze af, doch stellen zich tevreden met een hervorming van het grondeigendomsrecht), die vaak van de toepassing der erfpacht zeer hooggespannen verwachtingen koesteren [1]).

Tegen principiëele uitgifte van alle overheidsterreinen in erfpacht worden de volgende bezwaren in het midden gebracht.

Ten eerste wordt de wenschelijkheid van het naasten der waardevermeerdering door de gemeente betwist. Er ligt daarin, althans in het stadium, waarin deze naasting bij uitgifte in erfpacht plaats heeft, een door niets gemotiveerde confiscatie van wat door eigen inspanning is verdiend. De sterke stijging in waarde die bouw- en weiland ondergaat, wanneer het bouwterrein wordt, kan gereedelijk als unearned increment worden beschouwd en tegen het trekken van deze waardevermeerdering aan de gemeente zou geen bezwaar kunnen worden gemaakt. Zij is ook door verkoop te realiseeren. In den regel is de gemeente echter dan nog niet in het bezit der landerijen. Dat voordeel zal haar dus gewoonlijk ontgaan. De latere waardevermeerdering moet beschouwd worden als een premie op den ondernemingsgeest van den bouwer of den bezitter; ontneemt de gemeente hem deze, dan doodt zij den zoo heilzamen ondernemingsgeest. Het is misschien waar, dat de meerdere waarde der gronden niet haar *ontstaan* heeft te danken aan den ondernemingsgeest, zeker echter is het dat de mogelijkheid om zulk een meerdere waarde op te strijken, de ondernemingslust aanwakkert.

De Engelsche tegenstanders der erfpacht meenen bovendien gerechtigd te zijn om te constateeren dat niet alleen de waardevermeerdering, die aan de algemeene ekonomische ontwikkeling is te danken, bij de verhooging van den canon ten voordeele van den eigenaar van den grond wordt gebracht, maar dat deze laatste ook gewoon is die waarde, die grond en opstallen danken aan de „energy, industry or enterprise" van den erfpachter, wat men noemt de „good will" bij afloop van het

---

[1]) Te onzent vormt de uitgifte van gemeentegronden in erfpacht ook een punt van het gemeenteprogram der Vrijzinnig-demokratische partij.

erfpachtsrecht te confiskeeren [1]). Door de voorstanders der erfpacht wordt rondweg ontkend dat dit gebruik zou zijn. Het is natuurlijk voor een buitenstaander onmogelijk een oordeel uit te spreken over den feitelijken toestand in Engeland, maar zeker is het toch dat moeilijk geloochend kan worden, dat de eigenaar in de gelegenheid is om van zijn overmacht misbruik te maken.

Het zal ongetwijfeld voorkomen dat ondernemingen tot bloei zijn gekomen, in hoofdzaak door de energie harer leiders, maar dat zij, eenmaal in dit stadium gekomen, moeilijk van plaats kunnen veranderen zonder voor haar zéér nadeelige gevolgen. Men denke aan scheepswerven, aan magazijnen van coöperatieve vereenigingen, aan winkels of restaurants van groote reputatie. Nu kan er natuurlijk niets tegen zijn dat de gemeente ook voor zulke ondernemingen den canon opzet: de ligging aan het water, in een buurt van gezeten werklieden, in het centrum van het verkeer, algemeene ekonomische omstandigheden dus, zullen mede hebben bijgedragen en bijdragen tot de goede uitkomsten van het bedrijf, maar daarvan toch niet de eenige oorzaak zijn. Is de gemeente grootgrondbezitster, dan zal zij verhuizing kunnen bemoeilijken en van haar positie gebruik kunnen maken om de volle waardevermeerdering aan zich te trekken. Een dergelijk optreden zou ongetwijfeld zeer drukkend op den ondernemingsgeest werken [2]).

Reeds het feit alleen dat de erfpacht een beperkten duur heeft moet bovendien neerdrukkend op den ondernemingsgeest werken. De erfpachter zal alleen dan genegen zijn nieuw kapitaal op den erfpachtsgrond vast te leggen, wanneer hij weet dat hij nog genoeg zal kunnen verdienen om dit geheel af te schrijven. Naarmate de erfpacht zijn einde nadertzal de gelegenheid daartoe verminderen. De erfpachter zal de kans loopen niet alleen zijn goodwill, maar ook zijn kapitaal kwijt te zijn. Nu is het waar dat er allicht gelegenheid zal bestaan om tusschentijds een nieuw contract met de gemeente aan te gaan, waardoor de duur der erfpacht wordt verlengd. Maar dit heeft toch ook zijn bedenkelijke zijden. Heeft men met een gemeente te doen, waar een eenigszins bureaukratische geest heerscht, dan kan aan dat verlengd krijgen van de erfpacht allerhande last vastzitten; de verlenging zou alleen zonder bedenking zijn wanneer zij op de meest coulante wijze werd toegestaan. Zij zal bovendien uit den aard der zaak samengaan met een herziening van den canon. De gemeente kan hierbij redelijk te werk gaan, men vergete echter niet dat alle verhooging van den canon, vroeger dan op het tijdstip, op hetwelk was gerekend, een streep door de rekening van den erfpachter haalt. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat de gemeente van haar sterke positie gebruik maakt om een zeer onredelijke verhooging van den canon door te zetten, wat in dit geval nog erger is dan bij afloop van het recht. Men vergete niet dat juist uit het feit, dat de erfpachter nieuw kapitaal wil vastleggen, blijkt dat hij aan verlenging

---

[1]) Men zij met het gereedelijk aannemen van de beweringen der Engelsche voor- en tegenstanders der erfpacht zéér voorzichtig. Zoowel de vlugschriften der Leaseholds Enfranchisement Association als het genoemde rapport der Enquêtecommissie zijn in hooge mate partijdig.

[2]) Voorbeelden daarvan dat particuliere grootgrondbezitters in Engeland op deze wijze zijn te werk gegaan worden door de tegenstanders der erfpacht aldaar aangehaald. O.a. zou een coöperatieve winkel te Chelsea zijn verdreven door de exorbitant hooge eischen, die de eigenaar van den grond stelde.

van den termijn veel waarde hecht. — Wanneer de gemeente in zulke omstandigheden een paar maal ontaktisch is opgetreden, zal dit op den ondernemingsgeest zeer nadeelig werken.

In Engeland zijn particulieren in dit opzicht vaak zeer ver gegaan. Van alle bijbouw of handeling, waartoe het erfpachtscontract niet machtigde, als het plaatsen van een machine, het bouwen van een bakkersoven, het openen van een winkel, is door de grondeigenaars gebruik gemaakt om den canon te verhoogen, vaak zelfs om bovendien de betaling van een vrij aanmerkelijke som in eens te verlangen, al dan niet samengaand met een verlenging van den duur van het contract. Dit werkt moordend op den ondernemingsgeest, de erfpachter ziet liever af van elke uitbreiding, die toch altijd een eenigszins speculatief karakter heeft en zeker de beslommeringen van den ondernemer vermeerdert, dan dat hij haar uitsluitend ten profijte van den grondeigenaar ten uitvoer brengt.

Inderdaad valt niet te ontkennen dat de eigenaar van den grond in een zeer sterke positie is, waarvan hij maar al te makkelijk misbruik kan maken, in het bizonder waar op den erfpachtsgrond ondernemingen of bedrijven zijn gevestigd. Als hij dit doet is dit onder curateele stellen van den ondernemer inderdaad voor den ondernemingsgeest hoogst nadeelig. Over dit bezwaar is de Engelsche Enquête-commissie wel wat heel gemakkelijk heen geloopen.

Maar nu verlieze men niet uit het oog dat in Engeland alleen sprake is van erfpacht van terreinen, die door particulieren in eigendom worden bezeten en dat het te onzent gaat om erfpacht van gemeentegrond. Er mag van de gemeente worden verlangd dat zij wat verder ziet dan haar dadelijk fiscaal belang alleen meebrengt en dat zij zich dus niet zal schuldig maken aan de praktijken, die den Engelschen grondeigenaren worden ten laste gelegd. Coulante behandeling is ongetwijfeld haar plicht en indirect haar eigen voordeel.

In hoeverre dit niet alleen van de gemeente mag worden verlangd, maar ook verwacht, is voor verschillende beoordeeling vatbaar. Handel en industrie klagen er nogal eens over dat de toenemende democratie weinig besef toont te hebben van het belang dat een vlugge, businesslike behandeling voor hen heeft en dat er dus reden is om de toekomst te dezen niet al te opgewekt in te zien.

Een tweede bezwaar tegen de gemeentelijke erfpacht is, dat de schuldenlast der gemeente door het grootgrondbezit aanmerkelijk zal toenemen. Niet alleen de leeningen voor den aankoop van grond blijven ten laste van de gemeente, maar ook de kosten van stratenaanleg, rioleering, enz., die bij verkoop van de bouwers worden terugontvangen, worden bij uitgifte van grond in erfpacht aan de gemeente niet vergoed. Het is waar dat dit voor de gemeente geen dadelijk financiëel nadeel behoeft te zijn, voorzoover slechts de canon de verschuldigde rente opbrengt. Maar het mag toch gevraagd worden of het crediet der gemeente niet door den grooten omvang der gemeenteschuld schade zal lijden, zoodat zij nieuwe leeningen voortaan moeilijker zal kunnen plaatsen.

Men vergete echter niet, dat tegenover de groote schuldenlast dan ook een waardevol onderpand staat.

In de derde plaats wordt als nadeel genoemd, dat de bouw op erfpachtsgrond het slechte bouwen in de hand zal werken, met name wanneer voor beperkten tijd in erfpacht wordt uitgegeven en bij den afloop niet de volle waarde wordt vergoed. De bouwer heeft dan geen belang bij goeden bouw.

Dat bij erfpacht het belang van den bouwer bij goeden bouw inderdaad geringer is dan bij overgang in eigendom, kan theoretisch niet worden bestreden. Maar daar staat tegenover dat het toezicht op den bouw (door opneming van bepalingen in de voorwaarden) gemakkelijker zal zijn te maken, terwijl bovendien zoo noodig strenger voorschriften aangaande den bouw kunnen worden gegeven dan in de bouwverordening voorkomen. De ondervinding te Amsterdam heeft in dezen geen moeilijkheden aan den dag gebracht. Integendeel valt uitdrukkelijk te constateeren dat op erfpachtsgronden solieder wordt gebouwd dan op gronden van particulieren.

Er wordt, wat deze zaak betreft, dikwijls verwezen naar Engeland [1]), maar men vergete niet dat daar de grond wordt uitgegeven door particulieren, terwijl er te onzent van gemeenteuitgifte sprake is. Daaruit volgt reeds dat op behoorlijken bouw zal worden toegezien. Nu moge het een voordeel zijn, wanneer de bouwer uit zichzelf tot goeden bouw overgaat, omdat in het algemeen een toestand, waarin het goede uit vrijen wil geschiedt, is te verkiezen boven dien waar overheidsdwang daarvoor in de plaats moet treden, daar staat tegenover dat dit nadeel in den koop moet worden genomen, zoo er andere voordeelen tegenover staan — zoo althans de overheidsdwang het beoogde doel bereikt. Dit nu schijnt door Amsterdam bewezen.

Maar er is meer. Er mag, althans in onze steden, volstrekt niet worden aangenomen dat de bouwer op eigen grond uit vrijen wil tot goeden bouw zou overgaan. De revolutiebouw is helaas daar om het tegendeel te bewijzen. Deze werkelijk slechte bouw, de jerry-building, is niet een bouw, die wordt uitgevoerd om het 75 of 100 jaar uit te houden in tegenstelling tot een op langeren duur berekenden bouw op eigen grond, maar om het zoolang uit te houden tot de bouwer zijn huis heeft verkocht. Voor dit soort bouwers is er geen verschil tusschen erfpacht en eigen grond. Wel verre dus van de erfpacht een slechteren bouw te moeten verwachten, kan worden aangenomen dat zij een beteren bouw in de hand zal werken.

Bovendien verdient het volgende de aandacht. Voor arbeiderswoningen zou het volstrekt geen nadeel zijn, zoo ze zoo konden worden gebouwd dat ze het niet veel langer dan den tijd der erfpacht uithielden. Het is immers te hopen en te verwachten dat over een tachtigtal jaren geheel andere eischen aan arbeiderswoningen zullen worden gesteld dan thans het geval is. Een solieder en duurder bouw, die beoogt de huizen langer te doen bestaan, is noodelooze geldverspilling. Men zal over tachtig jaar blij zijn, wanneer de woningen werkelijk „op" zijn en men ze niet in vrij goeden staat behoeft af te breken of tot kostbare verbouwingen behoeft over te gaan.

In het algemeen de eischen der bouwverordening te verlagen zou zeker geen aanbeveling verdienen. Maar wel verdient het overweging

---

[1]) Overigens ontkent de C. T. H. zeer beslist dat er op erfpachtsgrond slechter zou worden gebouwd dan op eigen grond.

daarin de mogelijkheid te openen dat dit voor eenvoudige arbeiderswoningen op erfpachtsterreinen geschiede. Bij de uitgifte in erfpacht kan dan de vraag onder de oogen worden gezien of het mogelijk is, en zoo ja op welke wijze, een dergelijken op korter duur berekenden bouw uit te voeren zonder afstand te doen van een noodzakelijk minimum aan soliditeit en zonder de kans te loopen dat de woningen tijdens den duur van het erfpachtsrecht onbewoonbaar worden. Of dit mogelijk is, is een technische vraag. Zeker is het dat het inslaan van dezen weg alleen bij uitgifte in erfpacht kan geschieden; alleen dan kan de gemeente behoorlijk toezicht hebben, ook op het onderhoud. Werd de bouw op deze wijze in het algemeen vrijgelaten, dan staat te vreezen dat niet het beoogde doel zou worden bereikt, maar een toestand werd geboren, dien het openbaar gezag onmogelijk kon bestendigen.

Het onderhoud — vierde bezwaar — zal op bedroevende wijze te wenschen overlaten. De ondervinding daarmede in Engeland opgedaan is in hooge mate ontmoedigend. Ook in Duitschland heeft men dit gevaar verre van denkbeeldig geacht. Het is daar aanleiding geweest om een vergoeding voor de opstallen te verleenen.

Ik kom beneden terug op de maatregelen, die de gemeente zal kunnen nemen tegen verwaarloozing. Hier valt er alleen op te wijzen dat men uiterst voorzichtig behoort te zijn met het verwijzen naar Engelsche ondervinding. In Engeland zijn twee partijen tegenover elkaar staand, waarvan de eene, tegen erfpacht gekant, van deze zooveel kwaads zegt als slechts mogelijk is en daarbij, het werd boven reeds opgemerkt, zeer weinig kritisch te werk gaat. Het eigenaardige daarbij is dat het in Engeland juist de „Radicals" zijn, die tegen de erfpacht ijveren, terwijl te onzent juist de radicalen het eerst de propaganda voor de erfpacht te Amsterdam in 1891 (Treub, Gerritsen, Heineken), hebben opgevat. De impopulariteit der erfpacht is veel minder dan aan het instituut zelf te wijten aan de omstandigheid dat het door particuliere grootgrondbezitters wordt aangewend. Het is voor deze een middel om hun grootgrondbezit bijeen te houden, wat hun uit den aard der zaak een zeer sterke positie op de grondmarkt geeft, een positie die op sommige plaatsen vrijwel met een monopolie overeenkomt. De beweging gaat in wezen dan ook veeleer tegen het grootgrondbezit. Bovendien geven de enorme waardevermeerderingen die telkens bij het verstrijken van de loopende erfpachtcontracten aan den dag komen, met name te Londen, en die dan telkens begrijpelijkerwijze aanleiding zijn om den canon op te zetten, aan de burgerij zeer sterk het besef van het onredelijke van het feit dat deze waardevermeerdering vloeit in de zakken van den veelal reeds meer dan schatrijken adellijken grondbezitter, die voor die waardevermeerdering niets heeft gedaan terwijl de erfpachters, die althans gedurende den loop van de erfpacht hun zaken met energie hebben gedreven en zoo tot den bloei der gemeente en dientengevolge tot de waardestijging der gronden hebben bijgedragen, alleen mogen betalen. Het is verklaarbaar dat dit wrevel wekt en een beweging tegen de erfpacht heeft doen beginnen. Zij richt zich echter uitsluitend tegen het particulier grootgrondbezit en zou konsekwentelijk moeten leiden niet tot den eisch van afschaffing der erfpacht, maar van naasting van den grond door de gemeenschap.

Te onzent, waar alleen de erfpacht van gemeentewege in kwestie is, zou zij geen reden van bestaan hebben.

Hoe dit zij, er volgt uit dat men verstandig zal doen met met het als juist accepteeren der door de tegenstanders te berde gebrachte bezwaren uiterst voorzichtig te zijn.

Nu hebben de tegenstanders het gemakkelijk gehad in het vinden van woningen op erfpachtsgrond die er abominabel aan toe waren. Maar de reeds bovengenoemde C. T. H. (Commission on Town Holdings) heeft met evenveel succes krottenbuurten aangewezen die op eigen grond stonden. Meer dan eens is zelfs door door haar opgeroepen getuigen verklaard dat de toestanden op eigen grond gewoonlijk nog slechter zijn dan die op erfpachtsgrond. Zoo o.a. door Vigers, den surveyor bij de groote opruimingen van den Metropolitan Board te Londen. De grondeigenaren dringen zeer vaak aan op het aanbrengen van verbeteringen, waartoe zij krachtens het erfpachtcontract zijn gerechtigd, terwijl eigenaren, in het bezit van soortgelijke huizen op vrijen grond, hun perceelen laten vervallen. Bovendien worden door de grondeigenaren herhaaldelijk groote blokken die in verval zijn geraakt, afgebroken. Zij die huizen op particulieren grond bezitten, denken daaraan niet en kunnen daaraan veelal ook niet denken, omdat een radicale verbetering alleen mogelijk is op groote schaal en de huizen op kleine eigen stukjes grond staan, die niet gemakkelijk in één hand kunnen worden gebracht.

Uit de verklaringen voor deze Commissie schijnt inderdaad te volgen dat voor achterbuurten, door het minste soort bewoners bewoond, erfpacht de voorkeur verdient boven vrij eigendom. Het toezicht van den grondeigenaar werkt tot op zekere hoogte als het publiekrechtelijke woningtoezicht.

Daar staat tegenover dat het brengen in behoorlijken staat van de krotten op erfpachtsgrond redelijkerwijze van den erfpachter niet kan worden verlangd, omdat de kosten daarvan voor hem grooter zouden zijn dan de waarde der nog loopende erfpacht.

Wij zijn hier eenigszins uitvoerig geweest omdat een beroep op de slechte Engelsche ondervinding zoo voor de hand ligt. Na wat boven is medegedeeld zal het duidelijk zijn dat wat in Engeland geschied is, niet kan worden aangehaald als argument, hetzij voor, hetzij tegen de Nederlandsche gemeente-erfpacht. De Engelsche voorbeelden immers betreffen krotten, vaak te ellendig om nog bewoond te worden. Dergelijke krotten konden ontstaan in den tijd der vrijheid; nu de overheid het zich tot taak rekent toezicht op de woningen te houden, valt een dergelijk verval niet meer te vreezen. Lang voordat het zoover komt, zal de gemeente, zoo het erfpachtscontract haar daartoe niet in staat stelt, langs publiekrechtelijken weg kunnen ingrijpen. Verwijzing naar Engelsche krottoestanden heeft dus geen overtuigende kracht.

Ontkend kan echter niet worden dat voor een erfpachter, vooral tegen den tijd dat het recht nog slechts een korten duur heeft, het belang bij behoorlijk onderhoud aanmerkelijk minder groot zal zijn dan voor een eigenaar. Ook in Engeland is gebleken dat eigen huisjes van werklieden, op erfpachtgrond gebouwd, slechter worden onderhouden dan die op eigen grond. Maatregelen der overheid zullen dus noodig zijn. Dit is op zichzelf een nadeel. Maar ook hier kan weder gevraagd worden: Mag van de eigenaars van eenvoudige arbeiderswoningen,

die wat oud worden, worden verklaard dat zij op voortreffelijke wijze voor het onderhoud zorgen? Hierover beneden meer.

In de vijfde plaats staat, bij het gebrek aan praktische ondervinding met het erfpachtsinstituut, te vreezen dat zich, hoe voorzichtig men ook zij bij de regeling, op den duur tal van rechtskwesties zullen voordoen, die onvermijdelijk processen na zich zullen sleepen en voor de gemeente een bron van tegenspoed zullen worden. Dit is van te ernstiger beteekenis, nu het erfpachtscontract zich over zeer langen termijn zal uitstrekken. Men denke zich den toestand eener gemeente, die tal van erfpachtscontracten heeft loopen, wanneer door een rechterlijke beslissing de geldigheid van een bepaling, hetzij in de voorwaarden, hetzij in de hypotheekakte wordt ontkend of daaraan een ander gevolg wordt gehecht dan men beoogde te bereiken. De moeilijkheden, waarin zij zich zal geplaatst zien, zullen niet zijn te overzien en een financiëele katastrofe met zich mede kunnen brengen.

Toen Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, zestien jaar geleden, een voordracht aan den Raad deden toekomen tot het vaststellen van erfpachtsvoorwaarden, achtten zij zich dan ook verplicht mede te deelen dat hun rechtsgeleerde raadsman „met nadruk bleef wijzen op de groote moeilijkheden, waaraan hij die zijn grond voor lange jaren in het bezit van een ander geeft, bloot staat, wanneer hij de beschikking over dien grond weder wil erlangen, en op de moeilijkheid, ja, onmogelijkheid, om alle eventualiteiten te voorzien, die zich in den loop der tijden kunnen voordoen. Wil men gegadigden niet afschrikken, dan moet men afzien van het stellen van verschillende strengere bepalingen, welker opneming van het standpunt der Gemeente wenschelijk zou zijn te achten."

Nu kan men dit bezwaar erkennen en toch van oordeel zijn dat het een bedenkelijke methode is al wat nieuw is te verwerpen, omdat het vrij zeker is dat men leergeld zal hebben te betalen. Bij het zoeken van nieuwe wegen zal altijd worden gedoold, maar dit mag geen reden zijn om te blijven, waar men is. Men trachte er dus naar, het erfpachtscontract zoo duidelijk mogelijk te maken en met name de rechten van den hypothecairen schuldeischer zoo nauwkeurig mogelijk te omschrijven.

Ten zesde is van toepassing der erfpacht een noodzakelijk gevolg dat de gemeente grootgrondbezitster wordt. Er is reden om te betwijfelen of dit is toe te juichen. Men heeft zoo vaak, met name in Duitschland, beweerd dat de grond- en huizenbezitters in de gemeenteraden een sterk conservatieven invloed doen gevoelen en sociaalpolitieke maatregelen hebben tegengehouden, omdat zij daarvan een depreciatie van hun eigendommen verwachten. Krijgt ook de gemeente belang bij hooge grondwaarde dan staat te vreezen, dat ook zij slechts met tegenzin tot zulke maatregelen zal overgaan.

Ten zevende is het gevaar dat de gemeente haar grondbezit zal gebruiken om een indirecte belasting te heffen (zooals ze dat met gas- en waterleiding doet) lang niet denkbeeldig. Wanneer zij werkelijk ten volle van de waardevermeerdering van den grond het voordeel wil hebben, is zij hiertoe wel gedwongen.

Daarmede is moeilijk te rijmen, dat zij het erfpachtsinstituut dienstbaar maakt aan verbetering der volkshuisvesting. Tot een laag stellen van den canon ten einde den bouw van arbeiderswoningen te bevorderen zal, zoo de gemeente eenmaal is begonnen winst op haar bouwterreinen te maken, weinig neiging zijn te bespeuren.

Evenzoo zal het haar moeilijk vallen haar kostbaren grond, waaruit zij regelmatig inkomsten trekt, beschikbaar te stellen voor pleinen, speelplaatsen, parken.

Te vreezen is veeleer dat de gemeente mede grondspeculante wordt. Ook dit bewijst Amsterdam met zijn voortdurend stijgenden canon.

Men kan hierover ook anders oordeelen. Op den duur zal de fiscale politiek niet overwegen. Met name wanneer (zie boven pagina 20) een afzonderlijk grondbedrijf wordt ingesteld, staat integendeel te verwachten dat het besef, dat de gemeente veel uit haar gronden trekt, haar ook ertoe zal brengen een royale grondpolitiek te voeren.

Ten achtste zal de bureaukratische bemoeizucht zich vermeerderen, wanneer de gemeente als grondbezitster, en op den duur waarschijnlijk ook als huizenbezitster, een sterke positie inneemt. Zij kan vooral van het laatste een zeer bedenkelijk misbruik maken.

In Engeland worden naast de genoemde nog enkele nadeelen der erfpacht genoemd.

De werkman is er veel minder toe genegen zich een eigen huisje te bouwen, welks bouwkosten hij met moeite zal aflossen, wanneer hij voorziet dat kort na de aflossing het huisje toch aan den grondeigenaar vervalt. Waar dit plaats vindt (als o. a. in de mijndistricten in Wales) wordt daardoor veel kwaad bloed gezet, terwijl de grondeigenaar (vrijwel monopolisten) er gelegenheid in vinden om den werkman in groote afhankelijkheid te brengen.

Voor Nederland heeft dit argument niet veel beteekenis. In de groote steden is het den werkman niet mogelijk een eigen huisje te verwerven, terwijl men er, waar dit wel mogelijk is, als regel geen voorstander van is. Voor coöperatieve bouwvereenigingen, die den gemeenschappelijken eigendom der woningen willen, geldt het nadeel in veel mindere mate.

Ten tweede merkt men op dat het bij zeer korten duur van het recht niet mogelijk is behoorlijk af te schrijven en dat dus door den erfpachter alles, ook het noodzakelijke, moet worden vermeden wat zijn kosten vergroot. Onder korten duur wordt dan in Engeland 20, 30 en 40 jaar verstaan, een termijn, waarvan te onzent nooit sprake is geweest.

Voor hen die, uit het voorafgaande de balans opmakend, tot de slotsom zijn gekomen dat uitgifte in erfpacht de voorkeur verdient boven verkoop van gemeentegronden, blijven nog twee bedenkingen onder de oogen te zien, die niet de gevolgen der erfpacht betreffen, maar gelegen zijn in de vraag of invoering der erfpacht te onzent mogelijk is.

De eerste bedenking vloeit voort uit het zeer onzekere dat totnutoe te onzent aan het erfpachtsinstituut vast zit. In Engeland moge het een lang bekende rechtsvorm zijn, te onzent is er weinig praktische ervaring mee opgedaan. Te verwachten is derhalve dat om dit onzekere, dat in niet geringe mate juist de positie van den hypothecairen

geldschieter betreft, het bouwcrediet zeer moeilijk zal zijn te vinden.

De hypotheekbanken staan zeer gereserveerd tegenover het nieuwe instituut. Slechts een zevental banken zijn totnutoe bereid gevonden om hypotheek op erfpachtsgrond te geven (waarvan enkele nog slechts op eeuwigdurende erfpacht), en het ziet er niet naar uit dat hun aantal zal vermeerderen.

Integendeel, er valt veeleer te verwachten dat de bereidwilligheid om geld op erfpachtsgrond te verleenen zal verminderen. Dat er tot voor korten tijd door eenige banken vrij gemakkelijk tot het verleenen van crediet is overgegaan, is volstrekt niet te danken aan de ingenomenheid der banken met het erfpachtsinstituut, maar alleen aan den overvloed van geld.

Wij hebben ons met een schrijven tot de twaalf in de toelichting op het ontwerp der Schiedamsche voorwaarden genoemde hypotheekbanken gericht, waarin wij vroegen of door hen geld op erfpachtsgrond werd verstrekt, ofschoon het kapitaal schaarscher is geworden. Slechts drie van deze verklaarden geen bezwaar te hebben geld voor gebouwen op erfpachtsgrond te verstrekken.

Nu is er op het oogenblik in het algemeen weinig bedrijvigheid in de bouwvakken en de moeilijkheid om hypotheek op erfpachtsgrond te verkrijgen, kan dus niet alleen aan de erfpacht worden geweten. Het is echter zeer waarschijnlijk dat in normale omstandigheden, wanneer het geld noch bizonder schaarsch, noch bizonder overvloedig is, de hypotheekbanken in den regel zeer weinig geneigdheid zullen toonen om geld voor den bouw op erfpachtsgrond voor te schieten.

Het hypothecair crediet is een eerste vereischte voor allen aanbouw. Bleek de erfpacht dit crediet voor goed op de vlucht te jagen, dan zou de erfpacht zijn veroordeeld.

Maar, wordt gezegd, er is geen reden om zoo pessimistisch te zijn ten opzichte van de te verwachten toekomstige houding der hypothecaire geldschieters. Waarom zouden de hypotheekbanken op den duur weigerachtig blijven? Al zullen wij een periode van moeilijkheden doormaken, op den duur is er geen reden om aan te nemen dat het erfpachtsrecht zich niet evenzeer hier zou inburgeren als in Engeland.

De erfpacht verkeert nog in een stadium van ontwikkeling. Aangaande allerlei onderdeelen der bestaande regelingen moet nog uit de praktijk blijken of zij voldoen. Een vaste markt voor gebouwen op erfpachtsgrond is er nog niet, de maatstaf volgens welken rekening moet worden gehouden met de waardevermindering tengevolge van het tijdelijk beperkte van het recht is nog niet gevonden. Men doet echter verkeerd, hierin iets anders dan de kinderziekten van de erfpacht te zien, als blijvend mogen deze bezwaren allerminst worden beschouwd. Wanneer het erfpachtsinstituut algemeener wordt en er meer praktische ondervinding wordt opgedaan, zullen de thans genoemde bezwaren geleidelijk verdwijnen en daarmede ook de tegenzin der hypotheekbanken. Er zijn, gelijk uit de Inleiding is gebleken, inderdaad teekenen die op het algemeener worden der erfpacht wijzen.

Het is waar dat deze periode van onzekerheid niet dadelijk zal voorbij zijn. De Hollandsche voorzichtigheid zal de meeste banken nog geruimen tijd een afwachtende houding doen innemen. Komt daarbij impopulariteit van de erfpacht ook onder de bouwers (waarover beneden meer), dan zou dit bij uitgebreid grondbezit der gemeente ten gevolge

kunnen hebben dat de geheele bouwbedrijvigheid stokte. Dit zou zeer ernstig zijn. Er zou een tekort aan woningen ontstaan, dat spoedig zou leiden tot huuropslag en stijging der grondprijzen, wat naar alle waarschijnlijkheid voorgoed het wonen in de gemeente duurder zou maken. Geeft men dan de erfpacht op, dan is het te laat. Wel zal de bouwbedrijvigheid weer inzetten, maar de huurprijzen zullen zijn gestegen.

Nu heeft de gemeente het echter zelf in haar macht deze nadeelige gevolgen te voorkomen. Zij stelle haar crediet voor de bouwers ter beschikking, zooals dat te Frankfort aan den Main, te Dusseldorp en te Aken geschiedt. De regeling daarvan is in de genoemde gemeenten als volgt getroffen.

Frankfort heeft geen afzonderlijke hypotheekbank. Het stelt uit de gewone middelen een bedrag beschikbaar voor dit doel. Ook Aken heeft geen hypotheekbank. Dusseldorp bezit deze wel; zij verkrijgt door uitgifte van pandbrieven de gelden tot het doen van voorschotten.

Frankfort schiet aan hen, die op gemeentelijken erfpachtsgrond bouwen, een groot gedeelte der bouwgelden voor, en wel aan stedelijke ambtenaren en werklieden, aan onderwijzers en aan rijksambtenaren tot 90 %, aan andere personen tot 75 %, tegen een rente van 3½ % aan de eerstgenoemde personen en van 4 % aan andere (annuïteit 4 % en 4.42 %). De huurprijzen behoeven de goedkeuring der overheid. De maatregel krijgt daardoor geheel het stempel van sociale politiek.

Aken geeft aan alle die op erfpachtsgrond één-, twee- of driegezinshuizen willen bouwen een hypothecair voorschot tot een maximum van 75 % tegen een rente van 3½ % à 4 %. Ook hier krijgt de maatregel door beperking tot voorschotten voor den bouw van kleine huizen en vaststelling der maximum-huren, een sociaal-politiek karakter. Dit is niet het geval te Dusseldorp. Aldaar wordt geld op hypotheek aan bouwers verstrekt, zonder dat op erfpachtsgrond wordt gebouwd [1]).

Deze beschikbaarstelling van gemeentelijk crediet voor bouw op gemeentelijken erfpachtsgrond levert geen buitengewonen risico voor de gemeente op, aangezien juist op dat gedeelte van het onderpand, dat voor hypotheekbanken bij het verstrekken van geld voor bouw op eigen grond, wegens de wisselvalligheid der taxatie gevaarlijk kan zijn, den grond, in dit geval geen geld wordt voorgeschoten. Dat geschiedt uitsluitend op het gebouw.

Eenige risico blijft natuurlijk bestaan, die overigens reeds bij uitgifte tegen 4%, waar de gemeente zelf voor minder leent, gedeeltelijk wordt gedekt.

Aan de instelling eener gemeentelijke hypotheekbank voor den bouw op stadserfpachtsgronden is nog een belangrijk voordeel verbonden. De gemakkelijke verkrijgbaarheid van het crediet en de lage rente die daarvoor wordt berekend zullen blijken in hooge mate bevorderlijk te zijn aan den lust om op erfpachtsgrond te bouwen.

Daarmede kom ik van zelf op het tweede bezwaar dat tegen de mogelijkheid der invoering wordt te berde gebracht, en heb tevens

---

[1]) Ook Charlottenburg heeft besloten bouwkapitaal aan bouwers op gemeentelijken erfpachtsgrond te verstrekken en wel tot een maximum van de helft der bouwkosten tegen een rente van 3¾ %. De voorwaarden der uitgifte in erfpacht van deze gemeente houden zooveel bepalingen in, krachtens welke de gemeente zich met het beheer der huizen moet bemoeien, dat deze huizenbouw sterk het karakter van een concessie draagt. Zij is nog niet in praktijk gebracht.

reeds den weg aangegeven, waarlangs dit, althans ten deele zal zijn uit den weg te ruimen.

Dit tweede bezwaar is gelegen in de vrees voor een volstrekte ongenegenheid van de bouwers om op erfpachtsgrond te bouwen.

Wat den bouw van gewone huurwoningen betreft wordt dat bezwaar door de Amsterdamsche praktijk op de meest overtuigende wijze weerlegd. Allerwege in Amsterdam worden woningen op erfpachtsgrond gebouwd. Het is waar dat men aanvankelijk eenigszins huiverig is geweest, maar deze periode is men te boven, gelijk kan blijken uit de reeds boven medegedeelde omstandigheid, dat thans te Amsterdam bijna 25 bunder gemeentegrond in erfpacht zijn uitgegeven, die grootendeels met woonhuizen zijn bebouwd.

Er moet echter erkend worden dat hier alleen een beroep op Amsterdam mogelijk is. De ondervinding te Zaandam en Schiedam is allerminst bemoedigend. Schiedam heeft slechts driemaal in erfpacht uitgegeven, waarvan eenmaal aan een Industrieschool, eenmaal aan een woningbouwvereeniging, zoodat de bruikbaarheid der erfpacht voor bouw van woningen door bouwers daar niet is aangetoond. Toch heeft Schiedam terreinen in overvloed, die voor alle soort van bebouwing in aanmerking komen. — Ook te Zaandam is de uitslag nog niet gunstig. De ondervinding te Vlaardingen en Leeuwarden kan niet als argument worden gebezigd, eeuwigdurende erfpacht heeft een geheel ander karakter als erfpacht voor beperkten duur; ook te Steenwijk is de erfpacht vrijwel eeuwigdurend.

Aangaande Schiedam vernam ik dat het niet onmogelijk is dat weder tot verkoop wordt overgegaan; ook van Zaandam werd mij door een bevoegd beoordeelaar verklaard dat waarschijnlijk wel zou zijn verkocht, wat thans niet in erfpacht wordt genomen.

Nu bewijst de ondervinding te Schiedam en Zaandam niet alles. Men verlieze niet uit het oog dat de maatregel op een zeer ongunstig tijdstip werd ingevoerd. Onmiddellijk daarna begon de bouwbedrijvigheid in het algemeen te stokken.

Geloochend kan zeker niet worden dat — althans voorloopig — alleen die gemeenten een proef met invoering van het erfpachtsinstituut kunnen nemen, die zooveel bouwterrein bezitten, dat de bouwers tot op zekere hoogte op het in gebruik nemen daarvan zijn aangewezen. Voor gemeenten die slechts hier en daar een stuk grond bezitten is het zeker niet geraden een proef te nemen; de gemeentegronden zullen eenvoudig te midden van particuliere bebouwde terreinen onbebouwd blijven liggen. De ondervinding te Haarlem heeft dit bewezen; die gemeente is weer tot den verkoop van gemeentegronden moeten overgaan.

Het meerendeel der gemeenten, dat te onzent in erfpacht uitgeeft of uitgifte overweegt is dan ook grootgrondbezitster. Amsterdam bezit 1400 H.A.; Vlaardingen 78, Schiedam 232, waarvan 149 bouwterrein, Leeuwarden 143, Deventer 1107, Harlingen 41, Dordrecht 530, Arnhem 1060, Harderwijk 1225, Steenwijk 325, Zwolle 1054, waarvan 15 voor bouwterrein in aanmerking komen.

Zeker moet de erfpacht *als stelsel* mislukken, waar de gemeente de keus laat tusschen koop en erfpacht, zooals 's Gravenhage dat met de terreinen aan de Laakhaven doet en te Leeuwarden en Deventer het geval is. Het is zeer wel mogelijk dat in bizondere gevallen aan

erfpacht de voorkeur wordt gegeven door hem die den grond behoeft, zooals trouwens de oppervlakte der te Deventer en Leeuwarden uitgegeven terreinen bewijst. Maar als regel bezit onmiskenbaar bouw op erfpachtsgrond eenige inconvenienten voor de bouwers. Het is bij deze regeling niet het gemeentebelang of het algemeen belang dat van de uitgifte baat heeft, maar het particulier belang. Natuurlijk kan hierin geen argument zijn gelegen tegen het uitgeven in erfpacht, mits men er zich slechts rekenschap van geve dat het hier iets geheel anders geldt als de systematische doorvoering der erfpacht in het belang der gemeenschap.

Een beroep op Amsterdam schijnt nu overigens wel voor huurwoningen de algemeene doorvoerbaarheid te bewijzen, maar allerminst voor fabrieks- en handelsondernemingen en evenmin voor luxehuizen. Stelt men voor deze alleen erfpachtsgrond beschikbaar, dan loopt men groot gevaar de industrie en de gezetenen uit de gemeente te verdrijven. Met name de laatste hechten te onzent nog aan den „eigen haard" en zullen er geen vrede mede hebben op andermans grond te bouwen. Ten bewijze hiervan kan verwezen worden naar de gemeentelijke Museumterreinen te Amsterdam, die, hoewel zeer goed gelegen, jarenlang onbebouwd zijn gebleven, terwijl de verder van het centrum gelegen van Eeghenstraat en Willemsparkweg, waar de grond werd verkocht, bebouwd werden.

Er kan betwijfeld worden of het niet bebouwen der Museumterreinen zijn oorzaak vond in de erfpacht [1]). De gemeente wenschte op die terreinen alleen eerste klasse huizen te zien verrijzen en stelde daarom den prijs zeer hoog. In andere gemeenten, waar men bepaalde terreinen voor zulke huizen wenschte te reserveeren, is dezelfde ondervinding opgedaan, ook al werden zij ten verkoop aangeboden.

Voor den werkelijken luxebouw, villa's in engeren zin, schijnt erfpacht inderdaad niet aan te bevelen. De daarvoor te Amsterdam bestemde terreinen, waar men het met erfpacht heeft beproefd, worden thans verkocht.

Het kan niet worden ontkend, dat ook voor fabrieks- en handelsterreinen bezwaar tegen erfpacht bestaat, zij het ook in mindere mate dan wordt beweerd. Te Amsterdam hebben, met name weder in den laatsten tijd, verscheiden handelsondernemingen zich op erfpachtsgrond gevestigd; aan de havens te Rotterdam en Amsterdam wordt door ondernemingen, die gebouwen moeten plaatsen, met huur genoegen genomen. Geloochend kan echter niet worden dat te Amsterdam is gebleken dat niet alle industriëele ondernemingen met erfpachtsgrond genoegen nemen.

Men vergete evenwel niet dat, bij aanneming van het beginsel der uitgifte in erfpacht, niet tevens is uitgemaakt dat nimmer terreinen zullen worden verkocht. Waar de omstandigheden afwijking van het beginsel bepleiten, behoudt de gemeenteraad steeds de vrijheid daartoe over te gaan. Dit is te Amsterdam meermalen geschied.

In het bovenstaande hebben wij de argumenten weergegeven, die

---

[1]) Eigenaardig is het zeker dat ook het grootste gedeelte van het West End van Londen, de deftigste buurten van die stad, op erfpachtsgrond is gebouwd. — De grond in deze buurten is in handen van enkele eigenaren, die er groot belang bij hebben, dat die buurten haar karakter behouden en te dien einde in de erfpachtscontracten veel bindende bepalingen hebben opgenomen. Dit is een voordeel voor ieder, die er een huis koopt. Hij weet zeker dat er geen winkels, hotels enz. zullen worden gevestigd. Vgl. een soortgelijke regeling te onzent te Aerdenhout, die echter veel minder zekerheid geeft.

voor en tegen het uitgeven van gemeentegronden in erfpacht als principiëel stelsel pleiten.

Het behoeft geen betoog dat het mogelijk is geen principiëel voorstander der gemeenteerfpacht te zijn en toch voor sommige gevallen aan erfpacht boven verkoop de voorkeur te geven. Dit geldt in de eerste plaats voor die gevallen, waarin de erfpacht hun, die de beschikking over de terreinen wenschen te verkrijgen, meer gelegen komt dan aankoop. Dit kan o.a. het geval zijn bij instellingen in het openbaar belang, als bv. sanatoria, die wel over een jaarlijksche, vrij zekere inkomste kunnen beschikken en dus geen bezwaar zien in het betalen van den erfpachtscanon, maar wien het moeilijk valt of onmogelijk is het geld bijeen te krijgen tot aankoop van een uitgestrekt terrein of de daarvoor benoodigde hypotheek te vinden.

Onder de op pag. 7 genoemde instellingen zijn daarvan zeker voorbeelden te vinden.

In de tweede plaats kan men, het gemeentebelang in het algemeen niet bij uitgifte in erfpacht gebaat achtende, van meening zijn dat zekere gronden in eigendom der gemeente behooren te blijven, hetzij omdat de gemeente voorziet over eenigen tijd daarover zelf de beschikking te behoeven, hetzij om te voorkomen dat aan de terreinen een bestemming wordt gegeven of daarvan een gebruik wordt gemaakt, als de gemeente minder gewenscht acht.

Voor het eerste geval is de erfpacht minder geschikt. Voorziet het gemeentebestuur een toekomstige behoefte aan zekere terreinen, dan zal die behoefte zich wel niet na al te langen tijd doen gevoelen en is het zeer twijfelachtig of alsdan van uitgifte in erfpacht iets terecht zal komen. Een uitgifte bv. voor dertig jaar maakt huizenbouw als regel onmogelijk. De tijdelijke bestemming van den grond zal dus een andere moeten zijn en het is zeer waarschijnlijk dat alsdan verhuring de aangewezen rechtsvorm zal blijken om de beschikking over de terreinen aan andere te laten.

Handhaving van eén eenmaal door de gemeente gegeven bestemming doet zich voor o.a. bij terreinen langs havens.

Er zijn vele redenen die het ongewenscht maken dat de overheid de beschikking over de terreinen langs de havens verliest. In het kort mogen zij hier worden genoemd.

De gemeente heeft er belang bij dat deze terreinen overeenkomstig hun bestemming worden gebruikt en voor het onderhoud behoorlijk wordt gezorgd. Bij vervreemding is het zeer veel moeilijker te dien opzichte doeltreffende voorziening te geven. De gemeente kan weliswaar langs publiekrechtelijken weg eenigen invloed uitoefenen en ook den eersten eigenaar (het werd reeds boven in ander verband opgemerkt) aan zekere regelen binden. Maar deze eigenaar zou kunnen verkoopen en de nieuwe eigenaar zou van de op deze wijze verworven eigendommen het gebruik kunnen maken (met inachtneming der publiekrechtelijke voorschriften natuurlijk) dat hem goed dunkt.

Of kadegeld [1]) kan worden geheven wanneer de eigendom der kaden aan den eigenaar van het schip behoort is twijfelachtig.

Waar de havenwerken niet rendeeren [2]), zou verkoop der terreinen

[1]) Te Rotterdam de retributie voor het recht van het schip op een bepaalde plaats ook wanneer er een ander schip ligt.
[2]) Zooals te Amsterdam; te Rotterdam is dit wel het geval.

een bevoordeeling der koopers zijn; de kostende prijs zou immers niet kunnen worden bedongen.

Der gemeente kan het niet onverschillig zijn wie de beschikking over een bepaald terrein heeft. Het is wel mogelijk dat de een of andere onderneming aan het bezit van een bepaald terrein groote waarde zou hechten, maar de gemeente vestiging aldaar niet gewenscht acht, hetzij omdat zij een belemmering der omliggende ondernemingen voorziet, hetzij omdat zij oordeelt dat het bedoelde terrein veeleer voor een andere onderneming in aanmerking komt, die anders moeilijk een voor haar geschikte plaats zou kunnen vinden. Bij verkoop verliest de gemeente alle medezeggenschap hierin.

Ook het onderhoud der kademuren zal minder moeilijkheid opleveren, wanneer de terreinen eigendom der gemeente zijn.

Ten slotte zal het in den regel ook voor de stoomvaartmaatschappijen een voordeel zijn niet door eigendom aan een bepaald terrein te zijn gebonden. Bij uitbreiding der havens kan blijken dat een terrein aan het nieuwere gedeelte voor ligplaats harer schepen en opslagplaats harer goederen als aangewezen is. Eigendom van grond aan een ander deel der haven zou een belemmering voor verplaatsing kunnen zijn. Heeft de maatschappij slechts tijdelijke beschikking, dan zal de gemeente allicht faciliteiten verleenen om een ruiling der terreinen tot stand te brengen.

Ook in andere gevallen kan wel een ruim gebruik van den grond aan derden worden toegestaan, maar is het aan bedenking onderhevig afstand te doen van den eigendom. Als voorbeeld daarvan kunnen bermen van dijken, terreinen tot verdedigingswerken behoorend, worden genoemd.

Terwijl nu in het laatste geval inderdaad van erfpacht wordt gebruik gemaakt, wordt zoowel te Rotterdam als te Amsterdam terrein aan de haven niet in erfpacht uitgegeven, maar verhuurd. [1])

Een uitzondering op den regel bestaat te Rotterdam aan de Industrie- en Personeelshavens, waar de aangrenzende terreinen (behalve de bazaltglooiing) zijn verkocht. Eén terrein is in erfpacht uitgegeven. Ook te Amsterdam zijn enkele terreinen, niet bepaald aan havens liggend, in erfpacht uitgegeven. In al deze gevallen betreft het industriëele ondernemingen. Terwijl deze behoefte hebben aan een zakelijk recht op den grond, ten einde dit eventueel met hypotheek te kunnen belasten, aan langen en zekeren duur van het recht, ten einde zekerheid te hebben dat ze de noodige opstallen kunnen bouwen en afschrijven en ook na verloop van tijd nog kunnen bijbouwen, ligt dit bij stoomvaartondernemingen anders. In de eerste plaats zijn als regel de opstallen van minder duurzamen en minder kostbaren aard dan bij fabrieken en ondernemingen [2]) en kan dus met huur, die als regel immers voor korter tijd wordt aangegaan, worden volstaan. In de tweede plaats vormen die opstallen, ook wanneer zij meer waarde bezitten, slechts een betrekkelijk gering onderdeel van de groote sommen, die in de schepen zelf zijn gestoken. In de derde plaats zal veelal aan het opnemen van geld onder hypothecair verband

---

[1]) Het Rijk te Ymuiden geeft in erfpacht niet de terreinen, onmiddellijk aan de havens, maar in de nabijheid ervan.

[2]) Dit is niet altijd het geval. O. a. de Koninklijke Nederlandsche Stoomboot-Maatschappij heeft te Amsterdam zeer kostbare opstallen op gehuurden grond.

geen behoefte bestaan, de groote maatschappijen kunnen dit op andere wijze verkrijgen en daarvoor desnoods hun schepen verhypothekeeren, wat een industriëele onderneming met zijn opstallen op gehuurden grond niet kan. De moeilijkheid is nog geringer waar, als te Rotterdam, de gemeente zelf genegen is opstallen als loodsen enz. te bouwen en aan den huurder met den grond te verhuren.

Ook moet niet uit het oog worden verloren, dat de gemeente tegenover industriëele ondernemingen minder sterk staat dan tegenover stoomvaartlijnen. De eerste kunnen zich ook elders vestigen, haar vestiging in de gemeente moet worden aangemoedigd. Deze overweging heeft te Rotterdam meegesproken bij het besluit om gronden aan de havens te verkoopen.

De huurcontracten van terreinen langs de havens hebben uit den aard der zaak wel eenige overeenkomst met erfpachtsvoorwaarden. Bij de bespreking van de verschillende vraagstukken die zich bij de vaststelling der laatste voordoen, zal er derhalve aanleiding zijn op deze huurcontracten terug te komen.

HOOFDSTUK II.

Duur van het recht.

De duur, voor welken terreinen worden uitgegeven, hangt tot op zekere hoogte samen met de vraag of vergoeding voor de opstallen zal worden verstrekt bij het eindigen van het recht. Toen dan ook te Amsterdam werd besloten geen vergoeding te verleenen (wat aanvankelijk wèl in de bedoeling had gelegen) werd tevens de erfpachtstermijn verlengd van 50 op 75 jaar.

Bij het vaststellen van den termijn van uitgifte dient op het volgende de aandacht te worden gevestigd. De termijn dient zoolang te worden gesteld, dat er voor den erfpachter behoorlijke gelegenheid zij niet alleen zijn hypotheek af te lossen, maar ook dat gedeelte van het kapitaal, dat hij uit eigen middelen heeft aangebracht weder te verdienen.

Beneden de vijftig jaar is het dus zeker niet gewenscht den termijn te stellen, waar het den bouw van woonhuizen geldt. Bij uitgifte aan vereenigingen, toegelaten overeenkomstig de Woningwet, die een in vijftig jaar aflosbaar voorschot hebben gekregen (de gebruikelijke tijd), zou dit zelfs onmogelijk zijn.

Overigens kan de duur van het recht korter worden gesteld, naarmate de grond meer waarde heeft, omdat dan de grootere opbrengst daaruit de spoedige afschrijving vergemakkelijkt. Wel is waar zal de canon daardoor lager worden, maar daar staat tegenover dat hij spoediger bij afloop van het recht kan worden verhoogd.

Ook voor opstallen, die als regel spoedig worden afgeschreven bestaat er mogelijkheid den duur te verkorten, zoo althans de continuïteit van het bedrijf, waartoe zij behooren, daardoor niet wordt bedreigd. Zoo zijn te Rotterdam terreinen voor scheepstimmerwerf beschikbaar gesteld (huur) voor betrekkelijk korten tijd, niettegenstaande op die gronden ongetwijfeld opstallen zijn verrezen. Ook de verhuring aan de havens te Rotterdam en Amsterdam geschiedt voor korten tijd.

Was het eenige motief van de gemeente dat zij zich de waardevermeerdering van den grond wilde verzekeren dan zou tegen een langen termijn, zelfs tegen eeuwigdurende erfpacht geen bezwaar bestaan, mits slechts op geregelde tijden de canon werd herzien en op de volle hoogte gebracht. Men is blijkens de ervaring echter huiverig tijdens den loop van het contract den canon aanmerkelijk te verhoogen. Reeds om deze reden is het dus gewenscht den duur van het contract niet al te lang te maken. Maar bovendien is het van belang dat de voorwaarden, waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven, op gezette tijden ook op andere punten kunnen worden herzien, terwijl ook de mogelijkheid niet is uitgesloten, dat de gemeente te eeniger tijd de gronden te eigener beschikking wenscht te houden.

Voor eeuwigdurende erfpacht pleit dat zij het zekerst onderpand

vormt voor den hypothecairen geldschieter en dat de gemeente den hoogsten canon bij dit systeem kan bedingen. Immers de erfpachter behoeft niet sneller af te schrijven dan met de werkelijke waardevermindering overeenkomt, zeker als hij is, dat hij in het bezit van zijn opstal blijft en kan dus een hoogeren canon betalen dan wanneer hij meer moet afschrijven, terwijl hij bovendien op alle toekomstige waardevermeerdering kan rekenen.

In ons land geeft Vlaardingen zijn grond uit in eeuwigdurende erfpacht.

Schiedam heeft een regeling getroffen, die de eeuwigdurende erfpacht dicht nadert. De erfpachter heeft nl. het recht na afloop van den erfpachtstermijn de verlenging te vorderen, zij het ook onder de alsdan algemeen geldende voorwaarden.

Deze regeling ondervangt ten deele de zooeven genoemde bezwaren der eeuwigdurende erfpacht; zij laat de mogelijkheid van herziening, zoowel van den canon als van de voorwaarden toe, maar doet de gemeente voorgoed de beschikking over de terreinen verliezen. Wij achten dit niet gewenscht. Geheel afgescheiden van het antwoord op de vraag of het waarschijnlijk is dat de gemeente over 75 of 100 jaar het uitgeven in erfpacht nog de meest geschikte wijze van exploitatie der gemeenteterreinen zal oordeelen, achten wij het bedenkelijk op die toekomstige beslissing thans vooruit te loopen; de gemeente moet dan vrij zijn.

Het is waar dat de gemeente steeds de bevoegdheid behoudt op gronden van algemeen nut de erfpacht te doen eindigen; dit is echter zeker niet de eenvoudigste manier om opnieuw de vrije beschikking te verkrijgen.

Ook van de zijde van den erfpachter beschouwd is het voordeel der Schiedamsche regeling, althans voor zoover de credietwaardigheid betreft, niet zoo groot als men aanvankelijk zou meenen. Immers de zekerheid van het onderpand lijdt aanmerkelijk voor den hypothecairen crediteur, wanneer weliswaar de erfpachter recht heeft op bestendiging van zijn recht, maar het geheel onzeker is op welke voorwaarden.

Met de Schiedamsche heeft de Zaandamsche regeling eenige overeenkomst. De erfpachters hebben de voorkeur voor verlenging bij afloop van de erfpacht, als ze zich als goede erfpachters hebben gedragen en de gemeente den grond niet voor eenig openbaar belang zelf behoeft. Deze bepaling is voor de gemeente, zij het ook minder ongunstig dan de Schiedamsche, zeker niet zonder bedenking. Al kunnen ook de erfpachtsvoorwaarden nieuw worden geregeld, blijft het mogelijk dat de uitgifte aan den zelfden erfpachter voor de gemeente nadeelig is. De terreinen zouden b.v. als ze een andere bestemming kregen een veel grooter waarde kunnen vertegenwoordigen.

Te Amsterdam is 75 jaar regel; hiervoor is veel te zeggen, omdat deze termijn eenerzijds voldoende gelegenheid laat tot afschrijving, andererzijds aan de voorwaarden een niet al te langen levensduur verzekert.

Deze tijd is door Schiedam en Hilversum [1]) nagevolgd. Burgemeester en Wethouders van Zwolle verklaren zich ervoor, ook Burgemeester

---

[1]) De Hilversumsche verordening is tot zelfs in de foutieve namen der artikelen een copie der Amsterdamsche.

en Wethouders van den Haag houden zich in hun voorstel aangaande het instellen van een grondbedrijf aan dezen termijn. Te Harlingen wordt voor 99 jaar uitgegeven, Zaandam, dat den wisselenden canon heeft, stelt den duur op 100 jaar. Te Harderwijk variëert de duur van het recht zeer sterk: van 50 tot 99 jaar, in den laatsten tijd gewoonlijk 30 jaar.

Zeer eigenaardig is de regeling te Steenwijk. Er wordt daar „tot wederopzeggens toe" in erfpacht uitgegeven. Dit wordt nader geprecizeerd; de erfpachter kan van jaar op jaar opzeggen, de gemeente, wanneer zij de terreinen voor eigen doeleinden noodig heeft. Dit laatste maakt de erfpacht van de zijde der gemeente eigenlijk eeuwigdurend, het recht van opzegging bij behoefte voor eigen gebruik is een eenvoudig geregelde onteigening. Het Rijk te IJmuiden geeft voor 30 jaar uit met een stilzwijgende verlenging voor 30 jaar.

Het Duitsche Rijk geeft ongeveer voor denzelfden tijd uit als de meeste onzer gemeenten (60 à 80 jaar), Frankfort en Aken voor 61 jaar, Ulm en Mannheim voor 70 jaar. In Engeland wordt voor verschillenden tijd uitgegeven. Er is erfpacht voor 999 jaar, wat voorloopig natuurlijk weinig van eigendom verschilt, voor den korteren termijn is 99 jaar zeer gebruikelijk, in Londen komt 80 en 70 jaar ook vrij veel voor.

Een vasten tijd voor alle gronden vast te leggen is niet geraden. Men denke aan het verschil van bestemming. Bovendien kan het voor de gemeente wenschelijk zijn, op denzelfden tijd de vrije beschikking over gronden te verkrijgen, die op verschillende tijden zijn uitgegeven. Er is daarom veel voor te zeggen als regel de erfpachtscontracten voor één bouwblok ongeveer tezelfder tijd te laten afloopen.

HOOFDSTUK III.

Hoogte van den canon.

Waar de uitgifte in erfpacht als maatregel van financiëele politiek wordt aanbevolen, spreekt het vanzelf, dat er naar gestreefd moet worden den canon zóó te stellen, dat hij op zijn minst gelijk is aan de rente, die de gemeente moet betalen over het bedrag dat door haar is geleend om den grond aan te koopen en voor bebouwing in gereedheid te brengen [1]).

Er kan uit een oogpunt van financiëele politiek echter geenerlei reden zijn om den canon op dit minimum te houden. Wanneer er meer is te bedingen, stelle men den canon hooger.

Zoo heeft ook Amsterdam het verstaan: niet naar den kostenden prijs van den grond wordt de canon berekend, maar naar de waarde, die de grond heeft op den tijd van uitgifte. De canon wordt vastgesteld op 4% van deze waarde. Desgelijks te Schiedam. Te Harlingen op 5%. Te Leeuwarden (eeuwigdurende erfpacht) op $4\frac{1}{2}$%.

Nu zijn er bij het volgen van dit systeem twee methoden mogelijk. Men kan inderdaad den canon stellen op een bepaald percentage van de waarde, die de terreinen, zoo ze verkocht werden, zouden blijken te bezitten. Deze waarde kan bv. uit vergelijking met soortgelijke terreinen worden afgeleid. Waar de gemeente bijna alle bouwterreinen bezit en niet verkoopt, zooals bv. te Amsterdam, wordt deze wijze van vaststelling steeds moeilijker. Zij wordt ondertusschen ook daar nog gevolgd. De Commissie van Bijstand taxeert de waarde als bouwterrein.

Het ligt m. i. meer voor de hand den canon geheel op de vrije markt te laten bepalen, eenvoudig af te wachten wat gegadigden zullen bieden. Men kan dan den prijs van den grond op een bepaald veelvoud van den canon stellen, maar dit is een fictieve berekening, die juist kan zijn, maar ook onjuist [2]).

Bij het volgen der eerste methode kan dan het boven op pagina 10 vermelde voordeel aanwezig zijn dat de erfpachter beter af is dan de kooper, die een dure hypotheek moet nemen. In dat geval echter wordt ook aan den erfpachter een door niets gerechtvaardigde subsidie gegeven

---

[1]) Voor gronden die sedert onheugelijke tijden in het bezit der gemeente zijn is zulk een minimum natuurlijk niet vast te stellen.

[2]) Het geval is denkbaar dat de verkoopprijs van den grond lager is dan die, waarvoor de gemeente de door haar in erfpacht uitgegeven terreinen aanslaat. Zijn nl. hypotheekrente en kosten zeer hoog, terwijl de gemeente den grond op een waarde van vijf en twintigmaal den canon stelt, dan zal, niettegenstaande wegens het nadeelig verschil tusschen erfpacht en eigendom de canon lager moet zijn dan de hypotheekrente plus kosten, de tegen 4% gekapitaliseerde waarde van den canon hooger kunnen zijn dan de *koopprijs* van bouwterrein.

Voor woningbouwvereenigingen die onder de Woningwet werken ôn geld tegen $3\frac{1}{2}$% of minder kunnen krijgen is het natuurlijk voordeeliger, wanneer er keus bestaat tusschen aankoop of tegen 4% in erfpacht nemen van terreinen van dezelfden prijs, grond te koopen. Dit geschiedde dan ook door een bouwvereeniging te Deventer.

Hij zal, omdat hij goedkoop bouwterrein heeft voor den bouw van een te verhuren perceel, zijn huren niet lager stellen dan zijn buurman, die op eigen grond bouwt. Een dergelijke bevoordeeling is, dunkt mij, alleen dan te rechtvaardigen, wanneer tegenover dit voordeel aan den erfpachter verplichtingen worden opgelegd, die de eigenaar niet behoeft na te komen, bv. aangaande het type van woning, de soliditeit der uitvoering, de meerdere onbebouwde ruimte enz. of wanneer de gemeente meent door het laag stellen van den canon een gunstigen invloed op den gang der grondprijzen in het algemeen te kunnen hebben.

Men zij zich echter wel bewust dat de gemeente afstand doet van een financiëel voordeel. Beoogt zij geen grond- of woningpolitiek te voeren, dan zal vaststelling van den canon op de vrije markt voor haar het best zijn [1]).

Te Amsterdam heeft de vaststelling van den canon op 4% der verkoopswaarde tot een zeer zonderling gevolg geleid. Het is daar regel dat het erfpachtsrecht reeds van den oorspronkelijken aanvrager op derden is overgegaan, voordat de akte, waarbij het recht definitief wordt gevestigd, is gepasseerd. Het erfpachtsrecht is dan verkocht; de koopsom kan worden beschouwd als de gekapitaliseerde waarde van de som, die de erfpachter meer zou kunnen betalen aan canon. Een dergelijke zonderlinge gang van zaken is natuurlijk alleen mogelijk, wanneer er in de bouwwereld toestanden bestaan die men „abnormaal" zou kunnen noemen. Immers de kooper van het erfpachtsrecht deed stellig eenvoudiger zich direct tot de gemeente te wenden [2]). Dit neemt niet weg, dat blijkbaar meer aan canon zou kunnen worden bedongen dan het geval is. Of het gewenscht is dit te doen, waar blijkbaar de bouwers al te vaak personen zijn die zich van hun ekonomische handelingen op weinig ekonomische wijze rekenschap geven, is een vraag op zichzelf. Voor *deze* methode van doen, die een soort makelaars in erfpacht bevoordeelt, is m.i. al bijster weinig te zeggen.

Overlating van de vaststelling van den canon aan het spel van vraag en aanbod, wil niet zeggen dat de gemeente verstandig doet door op elk bod in te gaan. Vooral niet in den aanvang. Het erfpachtsinstituut heeft, gelijk reeds meermalen werd opgemerkt, tijd noodig om in te burgeren. Zoolang dat niet is geschied, zal de animo om erfpachtsgrond in bebouwing te nemen gering zijn. Slechts doordat de gemeente grootgrondbezitster is en de bouwers dus op den duur op het gebruik van haar terreinen zijn aangewezen, zal hierin verandering komen. Het zou een verkeerde politiek zijn de bouwers met andere middelen tot bebouwing van gemeenterreinen te bewegen; door nl. den canon zeer laag te stellen. De gemeente zou zich daarmede voor langen tijd de markt bederven.

Aan den anderen kant is er reden om met het vaststellen van den canon uiterst voorzichtig te zijn.

Tegenover soliede bouwers, die zich vóór den bouw nauwkeurig hebben rekenschap gegeven wat zij kunnen betalen, steekt er geen gevaar in den canon zoo hoog mogelijk te stellen. Maar helaas wordt

---

[1]) Bij het stellen vau den canon boven de marktwaarde zullen zich geen gegadigden voordoen en maakt de gemeente zich schuldig aan het bedrijf, dat den bouwspeculanten wordt verweten: het van de markt houden van terrein dat voor bebouwing in aanmerking komt.

[2]) Zoo althans de voorbereidende handelingen niet uiterst ingewikkeld zijn. In dit geval zou de koopsom als een belooning voor daarbij bewezen diensten moeten worden beschouwd.

er, althans in de groote steden, al te veel gebouwd door onsoliede bouwondernemers, die er zich niet veel om bekommeren wat er, hetzij met het pand, hetzij met de vorderingen der crediteuren gebeurt, nadat de bouw is afgeloopen. Dergelijke personen kunnen er tot op zekere hoogte onverschillig voor zijn hoe hoog de canon wordt gesteld. Zij zullen dezen misschien slechts eenmaal voldoen. Alleen zal bij een te hoogen canon de verkoopswaarde van het perceel worden gedrukt. Maar latere erfpachters zullen daarover minder luchtig denken. Zij zitten op hooge kosten. De hooge canon zal hen meer nog dan anders dwingen om de huren zoo hoog mogelijk op te drijven. Is eenmaal de canon door de onsoliede bouwers opgedreven, dan zal de gemeente allicht niet meer tot een lageren prijs terugkeeren. De concurrentie van goedkoopere woningen blijft uit, er ontstaat een tekort aan woningen. En ten gevolge daarvan zullen eenerzijds de huren stijgen en zal andererzijds met minder goede woningen genoegen worden genomen. Is het in de gegeven omstandigheden onmogelijk de huren hooger op te drijven, dan zal een krach in de bouwwereld, een daling der waarde van huizen en grond het gevolg moeten zijn, met alle misère die daaraan vastzit.

De handelwijze der gemeente is, wanneer zulk een toestand intreedt, daarvan natuurlijk niet de oorzaak. Ook wanneer zij geen grondbezitster was zouden de zaken dit verloop hebben gehad. Er zouden dan evenzeer bouwers zijn geweest, die voor gronden meer zouden hebben geboden dan zij feitelijk met het oog op de hoogte der huren waard zijn. Nu de gemeente gronden voor bouw in erfpacht uitgeeft, is zij echter medeplichtig geworden.

Het is uiterst moeilijk uit te maken of de gemeente hiervan een verwijt kan worden gemaakt. Had zij den canon lager gesteld, dan zou niettemin het opdrijven der grondprijzen hebben plaats gehad en zou het eenige gevolg voor de gemeente zijn geweest, dat zij een inkomste had gederfd, die in de zakken van den eersten erfpachter terecht gekomen was.

Wil de gemeente zich niet medeplichtig maken, maar integendeel het opdrijven van de grondprijzen boven de werkelijke waarde, althans voor haar terreinen, tegengaan en zoo mogelijk uitsluiten, dan zal zij niet alleen bij het vaststellen van den canon zich door andere overwegingen dan van eigenbelang alleen moeten laten leiden, maar ook op andere wijze moeten ingrijpen. Zij zou, de goedkeuring der bouwplannen natuurlijk aan zich houdend en de bestekken controleerend, moeten ramen hoeveel huur de perceelen zullen opbrengen en hoe hoog derhalve de canon zonder gevaar kan worden gesteld. Streng toezicht, dat de bouw geheel overeenkomstig de plannen geschiedde, zou daarop moeten volgen. Aan hen, die met onsoliede en speculatieve plannen kwamen, zou zij alle uitgifte in erfpacht moeten weigeren en dus alleen met erkend soliede personen in onderhandeling treden. Ten slotte zou zij moeten verbieden dat de grond, voordat de bouw is afgeloopen, door den persoon met wien de gemeente heeft onderhandeld, aan anderen werd overgedragen.

De Schiedamsche voorwaarden eischen naast den erfpachtscanon van den erfpachter ook nog de betaling van een bedrag van 5 cent per M². als vergoeding van kosten voor stratenaanleg, rioleering, ver-

lichting enz., doch alleen gedurende de eerste 40 jaar. Dit laatste omdat de leeningen, voor genoemde uitgaven door de gemeente aangegaan, in den regel in 40 jaar moeten worden afgelost.

Het komt mij voor dat voor deze regeling weinig is te zeggen. Zij overziet dat deze uitgaven den grond in waarde hebben doen toenemen. Voor onopgehoogde, van geen rioleering, enz. voorziene terreinen ware ongetwijfeld niet dezelfde canon te bedingen als voor terreinen waarmede dat wel het geval is. In den te betalen canon ligt reeds een vergoeding voor deze meerdere waarde. Afzonderlijke heffing van deze vergoeding zal alleen tengevolge hebben dat de canon zelf iets lager zal moeten worden gesteld, wil men op gegadigden rekenen en dus ook de waarde van den grond iets lager zal worden aangeslagen. Feitelijk dus alleen een boekhoudingsverschil, waarvan het nut problematiek is. — Bovendien heeft de regeling het nadeel dat zij voor den erfpachter het overzicht over zijn financiëelen toestand bemoeilijkt. Deze is bij erfpacht reeds niet gemakkelijk; alles wat strekt om de zaak nog ingewikkelder te maken verdient dus, tenzij ernstige redenen voor het tegendeel pleiten, te worden ontraden [1]).

Over de hoogte van den canon in het buitenland valt het volgende op te merken. In Duitschland wordt, waar grond in erfpacht wordt uitgegeven, òf de canon aanmerkelijk lager gesteld dan de kapitaalrente is, zoo te Frankfort op $2^1/_2$ % van den grond en $3^1/_2$ % van de kosten van stratenaanleg, rioleering enz., wat neerkomt op ongeveer $2\frac{5}{8}$ %, te Essen op $2^1/_2$ %, te Elberfeld (periodieke verhooging) op $3^1/_2$ %, door het Duitsche Rijk op 2 %, òf de waarde van den grond beneden de verkoopwaarde aangeslagen. Zoo brengt Mannheim aan een bouwvereeniging als canon in rekening 3 % over 3/5 der waarde der bouwterreinen en 4 % over de kosten van stratenaanleg enz. Deze wijze van doen vindt zijn verklaring in de omstandigheid dat de erfpacht in Duitschland bijna zonder uitzondering is dienstbaar gemaakt aan de verbetering der volkshuisvesting en in den lagen canon een subsidie moet worden gezien [2]). Ook te onzent heeft de gemeente Maastricht den canon voor erfpachtsgrond, aan de bouwvereeniging St. Servatius uitgegeven, waarvan de waarde *f* 4.— per M². was, gesteld op 10 cent, is gelijk aan $2^1/_2$ %.

Er zij hier nog gewezen op een systeem, in Engeland wel voorkomend, maar te onzent, voorzoover mij is gebleken, nooit toegepast. Er wordt geen jaarlijksche canon bedongen, maar bij ingang van het recht wordt een koopsom betaald. Dit systeem schijnt o.a. door de stad Liverpool te worden gevolgd.

---

[1]) Zie hierover ook Mr. H. J. Tasman in Gemeentebelangen van 15 Juli en 1 Augustus 1906.

[2]) In de Denkschrift wordt de 2 % van het Duitsche Rijk gemotiveerd met de vermoedelijke waardevermeerdering van den grond eenerzijds, waarin m.i. op zich zelf geen *reden* kan worden gezien om den canon laag te stellen; andererzijds wordt de lage canon beschouwd als equivalent voor de kostelooze verkrijging der opstallen bij afloop van het recht.

HOOFDSTUK IV.

Vaste of wisselende canon.

In overeenstemming met het beginsel, waarop de uitgifte van gemeentegronden te onzent tot op heden heeft berust — het deel hebben aan de waardevermeerdering van den grond — is het, wanneer niet een vaste, maar een periodiek te herziene canon wordt aangenomen.

Amsterdam is daartoe nog niet overgegaan, te Deventer is een voorstel om gemeentegrond in eeuwigdurende erfpacht met wisselden canon uit te geven in 1899 door den Raad verworpen. Daarentegen hebben Zaandam en Schiedam in haar verordeningen partij gekozen voor den wisselenden canon. Ook Vlaardingen, dat sedert lange tijden gronden in erfpacht uitgaf tegen vasten canon, heeft in Maart 1905 den wisselenden canon ingevoerd, maar is op dit besluit in Januari 1907 teruggekomen.

Het meerendeel der Duitsche steden, die gronden in erfpacht uitgeven, kent den wisselenden canon. Er dient echter nog eens de aandacht op te worden gevestigd dat genoemde gemeenten gronden in erfpacht uitgeven tot verbetering der volkshuisvesting, niet voor speculatieven bouw. Het is niet de bedoeling het als een algemeen gangbaar rechtsinstituut in het leven te roepen, dat in de meest verschillende omstandigheden bruikbaar moet zijn. De algemeene credietwaardigheid (voor welke de wisselende canon van groot belang is) doet dus minder ter zake, zoo slechts in elk gegeven geval de credietgever is gevonden. Deze is in den regel een instelling in het openbaar belang, die haar geld voor het goede doel beschikbaar stelt. Frankfort aan den Main en Aken, die principiëel tot uitgifte van gemeentegronden in erfpacht zijn overgegaan, kennen den wisselenden canon niet, hoewel ze van gemeentewege bouwcrediet beschikbaar stellen.

Ondervinding met den wisselenden canon is er dus niet opgedaan.

Het valt niet te ontkennen dat hij voor het kapitaal, dat op hypotheek wordt geschoten, een gevaarlijk experiment is. Terwijl het voor de geldschieters op hypotheek in gewone omstandigheden mogelijk zal zijn een raming te maken van de jaarlijksche inkomsten, die uit panden worden getrokken, daarbij rekening houdend met de vermoedelijke uitbreiding van het verkeer, vermeerdering der bevolking enz., komt nu een geheel onzeker element in het spel. De mogelijkheid ontstaat dat op een deel dier waarschijnlijke inkomsten door een derde beslag wordt gelegd, terwijl het bedrag waarop beslag zal worden gelegd, bovendien onzeker is [1]). En wanneer die derde dat doet, kan de

---

[1]) Bij sommige Duitsche erfpachtscontracten is de verhooging vooraf bepaald. Ook te onzent is zulk een regeling wel bepleit. In de praktijk komt zij bij ons o. a. voor in huurcontracten, door de gemeente Rotterdam als verhuurster voor 15 en 25 jaar aangegaan met een scheepstimmerwerf en een fabriek van stoomwerktuigen en voor terreinen langs de havens. Voor gewonen huizenbouw zouden waarschijnlijk zoowel bouwers als hypothecaire

hypotheekhouder zich niet op zijn vroeger recht beroepen; integendeel, hij heeft er zelf het grootste belang bij dat de erfpachter dat deel aan dien derde afstaat. Want doet hij dit niet, dan geraakt de geheele hypotheek in gevaar.

Nu is het niet waarschijnlijk dat een gemeente ooit haar financiëel belang zoo op den voorgrond zou stellen, dat zij een grooter aandeel in de opbrengst zou verlangen, dan vertegenwoordigd wordt door de meerdere waarde van den grond. Dit is zelfs uitgesloten wanneer de verhooging niet eenzijdig, maar door onpartijdige deskundigen wordt vastgesteld. Er ligt echter in taxatie van grondwaarden steeds een zeer onzeker element. Dit is op zich zelf reeds een aanleiding om zich wel tweemaal te bedenken, eer men de periodieke taxatie invoert.

Gesteld echter dat waarborgen kunnen worden gevonden dat de taxatie aldus geschiedt dat de hypotheekgever zijn volle onderpand behoudt, dan valt toch op te merken dat vaak — gelijk reeds boven werd gezegd — de hypothecaire geldschieter bij het bepalen van de hoogte van het bedrag, waarvoor hij geld wil schieten, niet alleen rekening houdt met de waarde der opstallen, maar — aangezien hij geld schiet op het erfpachtsrecht — ook met de waarde van den grond tijdens den duur van het recht en met de waarschijnlijke stijging van den grondprijs, die tot op zekere hoogte opweegt tegen de vermindering in waarde van het pand. Nu is bij alle erfpacht die waardevermeerdering voor den hypothecairen schuldeischer reeds van minder belang dan bij eigendom, omdat zij geneutralizeerd wordt door de vermindering in waarde, die voortvloeit uit het korter worden van den termijn, waarvoor het recht nog loopt. Maar tot op zekere hoogte doet zij haar invloed toch gevoelen. Immers zoolang het erfpachtscontract loopende is, komt die vermeerderde waarde aan den erfpachter ten goede en verhoogt daardoor de zekerheid van den hypothecairen crediteur, eensdeels doordat zij zich uit in verhoogde inkomsten uit de huur, andersdeels doordat zij bij verkoop invloed heeft op den verkoopprijs.

Trekt de gemeente ook tijdens den loop van het erfpachtscontract de waardevermeerdering aan zich, dan vermindert zij daarmede de zekerheid voor de hypothecairen crediteur.

Wanneer het erfpachtsinstituut in ons credietverkeer een welbekend instituut is geworden, zal de wisselende canon de credietwaardigheid van de erfpacht niet wegnemen, het boven uiteengezette nadeel zal zich alleen doen gevoelen in een lagere credietwaarde. Nu echter tot op heden de meeste hypotheekbanken huiverig zijn om crediet op erfpacht te verleenen en ook bij de banken, die dat wel doen, de ingenomenheid met het instituut niet groot is, staat te verwachten dat de wisselende canon een volstrekt beletsel zou zijn voor het welslagen van de geheele erfpacht [1]). Het komt mij dan ook geraden voor

---

geldschieters tegen deze regeling, die een onzekere waardevermeerdering als zeker aanneemt, ernstig bezwaar hebben. Voor een commerciëele of industriëele onderneming is zij minder bedenkelijk, zoo de verhooging slechts intreedt, nadat de opstallen geheel of voor een belangrijk deel kunnen zijn afgeschreven. Voor de Rotterdamsche havens, waar de opstallen vaak aan de gemeente behooren, is het bezwaar voor den huurder nog geringer.

[1]) Het mislukken te Vlaardingen bewijst niet al te veel. De proef heeft kort geduurd en de geldmarkt was in het algemeen in dien tijd voor het verkrijgen van bouwcrediet niet gunstig.

met de invoering van den wisselenden canon te wachten totdat het erfpachtsinstituut in ons credietverkeer is ingeburgerd.

Er behoeft wel niet de aandacht op te worden gevestigd dat het invoeren van den wisselenden canon den risico ook voor de gemeente aanmerkelijk vergroot. Wil men verhooging bij de periodieke herziening, dan zal men ook verlaging moeten toestaan bij achteruitgang in waarde. Dit kan voor een gemeente, die haar schuldenlast heeft vermeerderd om den grond in eigendom te behouden, zeer bedenkelijke gevolgen hebben.

Overigens kan ook gevraagd worden of het belang der verhooging niet wordt overgeschat. Het is nl. niet onmogelijk dat de erfpachter bij het doen van zijn bod rekening houdt met de waarschijnlijke waardevermeerdering van den grond (stijgende inkomsten uit het te bouwen perceel) en dus thans een hoogeren canon zal willen betalen dan wanneer hij weet dat die meerdere inkomste hem zal worden ontnomen.

Nu ontneemt deze overweging niet alle beteekenis aan de mogelijkheid van verhooging. Het is de vraag of er ooit zoo nauwkeurig zal worden te werk gegaan als werd verondersteld. Met name zal dit niet het geval zijn waar de aanbouw van nieuwe huizen plaats heeft door speculatiebouwers, die bouwen om te verkoopen en zich dus weinig om de hoogte van den canon bekommeren.

Ook kan steeds tusschentijds een waardevermeerdering intreden, die menschelijkerwijze niet was te voorzien en waarmede dus bij het vaststellen van den loopenden canon geen rekening is kunnen worden gehouden.

Ten slotte behoudt de mogelijkheid der verhooging haar volle beteekenis, waar de gemeente bij de vaststelling van den canon niet de marktwaarde van den grond volgt, maar in het belang der volkshuisvesting haar prijzen lager stelt.

Waar tot periodieke herziening van den canon wordt overgegaan, behoort deze door een onpartijdige commissie van deskundigen en niet door een der contractanten, in casu het gemeentebestuur (zooals te Vlaardingen geschiedde en te Zaandam geschiedt), te worden vastgesteld.

Besluit men tot invoering, dan is er, naar het mij voorkomt, geen reden om voor de opvoering van den canon een maximum te stellen. Men mag vertrouwen dat een onpartijdige commissie de waardevermeerdering niet hooger zal aanslaan dan zij werkelijk bedraagt. Hoe groot die vermeerdering zal zijn, is met geen mogelijkheid vooruit te bepalen en alle vaststelling van een maximum heeft dus iets volstrekt willekeurigs.

Over het algemeen echter is men voor een dergelijke vrijheid der schattingscommissie huiverig.

Vlaardingen beperkte in 1905 toen zij den wisselenden canon invoerde, de periodieke verhooging tot 10% van den oorspronkelijken erfpachtsprijs, maar heeft begin 1907, gelijk reeds was opgemerkt, de mogelijkheid van verhooging uit de voorwaarden doen vervallen, omdat zich, naar men meende, door het vooruitzicht op mogelijke verhooging afgeschrikt, geen gegadigden voordeden.

Zaandam had in zijn ontwerp eveneens een bepaling, die het bedrag der verhooging beperkte, deze is echter door den Raad geschrapt.

Ook de Duitsche gemeenten leggen de te eischen verhoogingen bij het aangaan van het contract aan banden.

Het zal zaak zijn het gemeentebestuur niet te *verplichten* tot een verhooging van den canon, zoodra de waardevermeerdering der terreinen buiten twijfel is. Het geval is nl. niet ondenkbaar dat de erfpachter buiten staat is die waardevermeerdering te realizeeren. Men denke aan het geval dat een wijk zijn karakter verandert en van een eenvoudige arbeidersbuurt winkel- of kantoorstraat wordt. In dat geval gaat de waarde van den grond ongetwijfeld naar boven. Maar de erfpachter, die eenvoudige arbeiderswoningen bezit, kan deze waardevermeerdering niet realizeeren, tenzij hij zijn panden verbouwt tot winkel- of kantoorlokalen, wat hem vaak met het oog op den duur van het erfpachtscontract niet mogelijk zal zijn. Het zou zeer onredelijk zijn in zulk een geval den canon in evenredigheid tot de waardevermeerdering van den grond te verhoogen.

Wenscht de gemeente het volle genot der waardevermeerdering te hebben, dan zal zij moeten trachten bij minnelijk overleg een nieuw contract met den erfpachter aan te gaan of zich bij het aangaan van het contract het recht moeten voorbehouden om in gevallen als deze de erfpacht vervallen te verklaren — met schadeloosstelling natuurlijk aan den erfpachter.

HOOFDSTUK V.

Vergoeding voor den opstal bij afloop van het recht.

Over de vraag of bij den afloop van het recht de opstallen zonder of tegen schadevergoeding aan de gemeente behooren te komen, zijn de meeningen zeer verdeeld.

Te onzent verleent Schiedam vergoeding; Steenwijk (waar de erfpacht vrijwel eeuwigdurend is) bij opzegging van de zijde der gemeente, wanneer deze de terreinen zelf behoeft. Harderwijk verleent als regel geen vergoeding, soms echter wel: hoe de vergoeding dan wordt geregeld hangt van de bepalingen van het contract af. Harlingen verleent vergoeding of laat den opstal wegnemen. Amsterdam, Zaandam en Hilversum verleenen geen vergoeding.

Het Rijk te IJmuiden verleent vergoeding, doch brengt het bedrag daarvan op zulke wijze in verband met den duur van het recht dat deze vergoeding in de meeste gevallen nul zal zijn. Voor opstallen aan de havens te Amsterdam en Rotterdam wordt geen vergoeding verleend.

In Engeland wordt geen vergoeding verleend. In Duitschland is het gebruikelijk dat een gedeelte der waarde wordt vergoed, zulks om daardoor goed onderhoud gedurende de laatste jaren te bevorderen. Frankfort kent een regeling, analoog aan die van ons Rijk te IJmuiden.

Het is ongetwijfeld waar dat bij den eersten indruk in het niet verkrijgen van een vergoeding voor de opstallen een zekere onrechtvaardigheid schijnt te liggen. De Schiedamsche Raadscommissie, die het ontwerp der thans aldaar geldende voorwaarden heeft opgesteld, verklaart dan ook een regeling, waarbij geen vergoeding wordt gegeven, „in zich zelf onredelijk". Het komt mij voor, dat deze uitspraak niet veel meer dan een machtspreuk is. In Engeland wordt nimmer vergoeding verleend. Onredelijk is een regeling dan, wanneer een der partijen van de sterkte harer positie gebruik maakt om aan de ander voorwaarden op te dringen, die deze vrijwillig niet zou hebben aangegaan. Nu is te Amsterdam daarvan niets gebleken. Natuurlijk heeft het nieuwe rechtsinstituut aldaar eenigen tijd noodig gehad om zich in te burgeren, maar, toen dit eenmaal het geval was, hebben de bouwers zich vrijwillig aan de bepaling onderworpen. Het nadeel, gelegen in het niet verkrijgen van een vergoeding bij het einde van het recht, zal gedisconteerd worden in de erfpachtssom. Men zal juist zooveel minder erfpachtssom betalen dat dit minder betaalde bedrag, over den geheelen termijn van het erfpachtscontract rente op rente berekend, gelijk zal zijn aan de vermoedelijke waarde der opstallen bij afloop van het recht [1]).

---

[1]) D.w.z. dit zal zoo zijn, wanneer het recht geheel is ingeburgerd en de erfpachter zich nauwkeurig rekening geeft van wat hij doet, zooals dat in Engeland het geval is.
„A building lessee never invests his capital except upon the certainty of having that

Sommigen, die erkennen dat inderdaad geenerlei werkelijke onredelijkheid in niet-vergoeding ligt, meenen dat niettemin het rechtsgevoel er zich steeds tegen zal verzetten, dat de gemeente na afloop der 75 jaar de gebouwen kosteloos verkrijgt. Er kan echter gevraagd worden of het rechtsbewustzijn te dezen opzichte niet voor wijziging vatbaar is. De praktijk in Engeland doet dit vermoeden.

De Schiedamsche commissie voert een ander argument aan, dat m.i. van meer kracht is. Zij ontkent niet dat ervaren bouwkundigen een berekening kunnen maken van de mindere waarde, die de opstallen tengevolge van den beperkten duur van het erfpachtsrecht op een gegeven oogenblik zullen hebben, maar betwijfelt of „kleine lieden, die het recht later mochten krijgen" dit kunnen. Dit bezwaar is gegrond. Waar het recht volkomen is ingeburgerd, zal het zich niet of nagenoeg niet meer doen gevoelen. Zoo zijn in Engeland tabellen in gebruik om den invloed te berekenen, dien de beperkte duur van het erfpachtsrecht op de waarde daarvan heeft [1]). Maar zelfs te Amsterdam, waar de erfpacht nu toch al een tiental jaren in zwang is, is gebleken dat er nog geen vaste maatstaf bestaat om de mindere waarde van huizen op erfpachtsgrond in verband met den duur van het recht te berekenen. Op erfpachtsgrond staande huizen (juister: een loopend erfpachtsrecht op grond en opstallen) brachten bij verkoop minder op dan verwacht werd, de verkoopprijs was juist voldoende om de hypotheek te dekken. — Aan den anderen kant geeft het meerendeel der erfpachters er zich volstrekt geen rekenschap van, dat het noodig is op de huizen meer af te schrijven dan op huizen in eigendom. Er is dus met vrij groote zekerheid te zeggen, dat het erfpachtsrecht zijn slachtoffers zal maken onder de tegenwoordige bezitters van gebouwen op erfpachtsgrond. Te eeniger tijd zullen deze bemerken, dat hun bezittingen een aanmerkelijk lager waarde hebben dan zij meenden. Dit zal ook de hypothecaire crediteuren treffen.

Men kan niet tegenwerpen dat dit nadeel alleen speculatiebouwers zou treffen. Ook onder hen, die bouwen om de door hen gebouwde woningen te verhuren, of die later in het bezit van zulke panden zijn gekomen, zijn er ongetwijfeld vele dien het moeilijk, zoo niet onmogelijk zal vallen, op behoorlijke wijze rekening te houden met den beperkten duur van het erfpachtsrecht. Hetzelfde nadeel geldt voor particulieren, die geld op hypotheek op erfpachtsperceelen geven.

Het minst bedenkelijk is de toestand, waar geld van hypotheekbanken is opgenomen. Deze zullen er wel voor zorgen dat regelmatig wordt afgelost en daardoor den eigenaar — tenzij deze het ongeluk heeft kans te zien voor het afgeloste bedrag een nieuwe hypotheek te sluiten — dwingen tot afschrijving.

Ook te dezen zoude een gemeentelijke hypotheekbank, die de hoofd-

---

capital returned to him in full, with interest, within the term of his lease. That is not a mere theory. It is not a mere theoretical calculation, but it is an actual experience from every day transactions." Bourne voor de C. T. H.

„I have always considered that the lessors receive less than the land is worth by way of rent, on condition that what I may call a „deferred payment" would be made in the shape of buildings at the expiration of the term." Cockshott ibidem.

[1]) There are well known actuarial tables, prepared with the special object of showing the capital value of leaseholds with various lengths of unexpired terms.

geldschietster werd voor bouw op erfpachtsgronden, voortreffelijke diensten kunnen bewijzen. Zij zou met raad en voorlichting kunnen bijstaan.

Is het bouwen op erfpachtsgrond en het bezitten van huizen op dezen niet langer een ongewoon iets, dan zal ongetwijfeld, zoowel door bouwers als door latere verkrijgers, met groote nauwkeurigheid worden nagerekend, hoe lang het erfpachtsrecht nog loopt en welken invloed deze tijd op den koopprijs behoort te hebben. Notarissen, hypotheekbanken en makelaars in huizen zullen medewerken om met de omstandigheid dat het recht na zekeren tijd ophoudt rekening te houden.

Zoolang echter deze vaste toestand niet is ingetreden kan niet worden tegengesproken, dat het genoemde bezwaar ernstig is. Ook met het oog op de daarvan als gevolg te verwachten houding der hypotheekbanken, te meer daar niet kan worden verwacht, dat dit overgangstijdperk spoedig voorbij zal zijn.

Alles in alles lijkt mij echter in het onmiskenbaar aanwezige nadeel geen reden te liggen om tot het verleenen van vergoeding bij afloop van het recht over te gaan. Geleidelijk aan zal zich een usance vestigen.

In Engeland zelf schijnen, niettegenstaande het recht daar reeds zoo lang bestaat, de erfpachters met deze afschrijving wel moeite te hebben en zichzelf niet al te best te vertrouwen. Er bestaat althans een maatschappij, die uitbetaling van de bouwkosten bij afloop van het recht op zich neemt, deze dus tot op zekere hoogte verzekert tegen betaling van een jaarlijksche vaste premie. Bij instelling van gemeentelijke hypotheekbanken zou daaraan een soortgelijk instituut kunnen worden verbonden, dat overigens ook zonder dat zulk een bank bestaat, zou kunnen worden ingesteld. De storting zou kunnen worden geregeld òf als jaarpremie of als som in eens. Zulk een instelling (die eenige overeenkomst zou vertoonen met het Belgisch-Fransche stelsel van verzekering, toegepast om de terugbetaling te waarborgen van door het Rijk voor woningbouw voorgeschoten gelden) zou groote waarde hebben en veel vooroordeel tegen de erfpacht wegnemen, ook onder de hypotheekbanken, die juist tegen het niet verleenen van vergoeding bij afloop van het recht ernstig bezwaar hebben.

Bij zulk een verzekering zou natuurlijk het verzekerde bedrag van tevoren moeten worden vastgesteld, bv. op de helft der bouwkosten of iets dergelijks. Het is duidelijk dat verscheiden omstandigheden daarbij de aandacht zullen vragen, zoo de invloed van afbraak tusschentijds, bijbouw, enz.

Een ander argument voor het verstrekken van vergoeding is dat in dat geval in veel minder mate is te vreezen, dat op het eind van het recht het onderhoud der huizen zal worden verwaarloosd. [1])

Het kan niet worden ontkend dat hierin een voordeel is gelegen. Maar waar gewichtige andere argumenten tegen het verleenen der vergoeding pleiten, komt het mij betwijfelbaar voor of het noodig is, om *op dezen grond* de vergoeding in te voeren. De gemeente heeft, zoo zij dit behoeft, in het recht om het erfpachtscontract bij wanpraestatie te ontbinden, een ander middel om tegen gebrekkig onderhoud te waken. Hierover beneden meer.

---

[1]) Dit voordeel is ook aanwezig bij invoering der zooeven besproken verzekering.

Als volgend bezwaar tegen het niet-verleenen van vergoeding voert de Schiedamsche commissie aan, dat daardoor het credietverkeer wordt benadeeld.

Voor zoover dit geen machtspreuk is, bedoelt de commissie daarmee waarschijnlijk dat de erfpachter, wanneer geen vergoeding wordt gegeven, een onderpand voor crediet mist dat hij in het tegenovergestelde geval bezit. Deze beschouwing is alleen dan juist, wanneer mag worden aangenomen dat de erfpachter met de waardevermindering van zijn erfpachtsrecht door het meer en meer naderen van het einde daarvan, geen rekening houdt door afschrijving en belegging of aflossing van een daarmee gelijkstaand bedrag.

Doet hij dit wel, dan is zijn vermogenstoestand dezelfde. Hij heeft òf door afschrijving en belegging of aflossing eener schuld een eigen kapitaal gevormd, equivalent aan de waarde van den opstal, òf ontvangt de waarde daarvan uitbetaald, waarbij valt op te merken dat hij deze *zelf* heeft opgebracht in den hoogeren canon, dien hij in het laatste geval zal betalen. — Zijn vermogenstoestand is echter dezelfde.

Moet men aannemen dat een erfpachter, die niet door omstandigheden buiten hem daartoe gedwongen wordt, met de waardevermindering niet voldoende zal rekening houden en dus zijn kapitaal verspelen, wat *inderdaad* verre van onwaarschijnlijk is, dan is, dit moet erkend worden, de toestand niet dezelfde. De erfpachter heeft dan zijn kapitaal opgegeten. Zijn credietwaardigheid is geringer geworden.

Een verzekering, als zooeven genoemd, kan hiertegen helpen.

Mocht men om deze reden vergoeding willen verleenen, m.a.w. een gedwongen sparen invoeren, dan zal het zaak zijn ook de volle waarde te vergoeden en niet, zooals sommige Duitsche gemeenten doen, slechts een gedeelte. Men zou dan zijn doel slechts ten deele bereiken.

Tegen het niet-verleenen van vergoeding wordt ten slotte als bezwaar aangevoerd dat het verkrijgen van hypotheek, op zich zelf bij erfpachtsgrond reeds bezwaarlijk, er nog door wordt bemoeilijkt.

Door eenige door ons aangeschreven hypotheekbanken wordt uitdrukkelijk verklaard dat in het niet toekennen van vergoeding bezwaar werd gezien, ook omdat dan verwaarloozing is te vreezen [1]). Ik kom op deze bezwaren beneden terug. Het komt mij voor dat zij op zijn zachtst genomen overdreven zijn.

Nu heeft echter niet het oordeel van buitenstaanden over den risico voor de hypotheekbanken de meeste beteekenis, maar allereerst dat van hen, die de houding dier banken bepalen, d.w.z. besturen en directeuren. Deze nu zien, voor zoover mij is gebleken, in het verleenen van vergoeding, zij het ook van slechts een gedeelte der getaxeerde waarde, een zekerheid voor hun vorderingen, die een sterken invloed op hun houding zal hebben. Wordt vergoeding verleend, dan zullen zij veel gemakkelijker tot het verleenen van crediet overgaan.

Mocht inderdaad blijken, wat zooals boven werd vermeld door sommige wordt gevreesd, dat de hypotheekbanken in de eerste jaren zeer weinig toeschietelijk zullen zijn om hypotheek op erfpacht te verleenen en mocht de oprichting van gemeentelijke hypotheekbanken niet ge-

---

[1]) Mijn algemeene indruk is echter dat de houding der hypotheekbanken in hoofdzaak moet worden verklaard uit schuw voor iets nieuws en onzekers.

lukken, dan zou er inderdaad hierin een gewichtig argument voor het verleenen van vergoeding zijn gelegen, zoo er althans zekerheid bestond, dat dit den veronderstelden invloed op de toeschietelijkheid der hypotheekbanken zou hebben. Het bouwcrediet is zoo volstrekt onmisbaar dat erfpachtvoorwaarden, die het verkrijgen daarvan onmogelijk maken, daarom reeds zijn te veroordeelen.

Er zijn echter ook tegen het verleenen van vergoeding ernstige bedenkingen aan te voeren. Ik zou dan ook tot het verstrekken van vergoeding niet willen overgaan, dan nadat alle andere middelen om bouwcrediet te verkrijgen, met name de oprichting eener gemeentelijke of tusschengemeentelijke hypotheekbank, en het invoeren eener verzekering van de waarde der opstallen bij afloop van het recht werkelijk onbruikbaar zijn gebleken en niet dan nadat eenige jaren praktijk hebben aangetoond, dat het bouwcrediet zonder deze niet is te vinden. In dat geval zoude de vergoeding nog slechts als overgangsmaatregel moeten worden ingevoerd, tot zoolang het erfpachtsinstituut is ingeburgerd.

De bedenkingen tegen het verleenen van vergoeding zijn de volgende.

Het is om verschillende redenen van belang dat de gemeente voor de verkrijging der perceelen geen groote uitgaven behoeft te doen en daarvan kosteloos in het bezit komt.

Het zoude niet zijn te betreuren — in ander verband werd er reeds door mij op gewezen — zoo de op erfpachtsgrond gebouwde arbeiderswoningen (en deze vormen toch wel steeds de meerderheid van alle woningen) bij den afloop van den termijn van erfpacht blijken te behooren tot een alsdan geheel verouderd type, dat in geen enkel opzicht meer voldoet aan de eischen die de dan geldende bouwverordeningen voor nieuwbouw stellen. Er is aan de tegenwoordig „normale" arbeiderswoning nog heel wat te verbeteren, voordat zij in alle opzichten bevredigend kan worden genoemd. Men denke aan de slaapgelegenheden, aan de afwezigheid van badkamers, van waterclosets. Zou het zoo onmogelijk zijn dat over 75 jaar de centrale verwarming vrij algemeen was?

Welnu, als de vereischten, aan een arbeiderswoning te stellen, in den tijd van 75 jaar op te hopen wijze hooger zijn geworden, is het dan niet absurd de gemeente te verplichten voor deze woningen te betalen? Het is best mogelijk dat ze ook dan nog waarde hebben, al behooren ze tot het slechtste type. Moet de gemeente de waarde betalen, dan zal zij in het zonderlinge geval komen te staan, dat zij eigenares is van woningen van een verouderd type, terwijl ze zelf bij den nieuwbouw veel hooger eischen stelt dan waaraan die woningen voldoen. Het is nl. zeer waarschijnlijk dat de gemeente er niet in zal slagen den grond met de opstallen opnieuw in erfpacht uit te geven tegen een behoorlijken canon. Voor het slechtste type woningen (wat deze hopelijk alsdan zullen zijn) zijn, zooals bekend is, gewoonlijk moeilijk fatsoenlijke gegadigden te vinden. Veelal bevinden zij zich in handen van gewetenlooze huisjesmelkers, die uit hun bezit halen, wat er uit te halen valt. Alleen zulke personen, aan welke de gemeente de huizen natuurlijk niet zal willen uitgeven, zullen zich als gegadigden voordoen. De gemeente zal dus met haar slechte woningen blijven zitten. — Bovendien is het, ook wanneer de gemeente een behoorlijken erfpachter vindt, op zijn zachtst geno-

men zonderling, dat zij medewerkt aan het laten voortbestaan en aan het doen verhuren van woningen, die zij blijkens haar eigen bouwverordening onvoldoende acht. — Zoo zij zich verplicht rekent tot afbraak over te gaan, zal het toekomstig geslacht het tegenwoordige zeker weinig dankbaar zijn voor het treffen van een regeling, die de gemeente op hooge, noodelooze uitgaven komt te staan.

Heeft de gemeente geen vergoeding te verleenen, dan ligt de zaak veel gunstiger. Voor de opstallen, die haar zonder vergoeding zijn toegevallen, zou ze niet noodig hebben bij wederuitgifte in erfpacht een canon of koopsom te verlangen. Zij zal dus in staat zijn zelf de huizen te verbeteren en daarvoor nieuw kapitaal aan te wenden, waarvan zij de te betalen rente terugvindt in den canon of de koopsom van den erfpachter, of zij kan den laatsten de verplichting opleggen die verbeteringen aan te brengen en zich met een zeer matigen canon tevreden stellen. Ja het is haar zelfs mogelijk de huizen, wanneer het aanbrengen van verbeteringen bedenkelijk blijkt, zonder pozitief financiëel nadeel, af te breken.

Het genoemde bezwaar geldt niet voor fabrieks- en handelsondernemingen en een beter soort huizen. Tegen verleening van vergoeding voor de laatste zou op zich zelf geen bezwaar bestaan. Maar er kan gevraagd worden of er reden is juist voor deze vergoeding te verleenen. Een dergelijke reden lijkt mij te ontbreken.

Bouwers en latere bezitters van zulk soort huizen zijn alleszins in staat om met behulp van deskundige voorlichting na te gaan, welken invloed de beperkte duur van het erfpachtsrecht op de waardevermindering hunner perceelen heeft en op welke wijze zij daarmede bij het bedingen van den canon, het stellen van een koopprijs, rekening moeten houden. — Bovendien zou, wanneer de erfpachtsvoorwaarden bij den bouw van heerenhuizen wèl een vergoeding in het vooruitzicht stelden, bij den bouw van arbeiderswoningen niet, daarin allicht, zij het ook ten onrechte, een ongerechtvaardigde bevoordeeling der rijken worden gezien. Er zou in het tegenwoordige stadium, waarin de zekerheid ten opzichte van den invloed van allerlei omstandigheden op de waarde der erfpachtshuizen ontbreekt, bovendien werkelijk een onbillijkheid in de ongelijke regeling kunnen liggen.

Aan het verleenen van vergoeding voor fabrieks- en handelsondernemingen zijn voor de gemeente andere, zeer ernstige nadeelen verbonden, die zich bij deze soort opstallen in hooge mate doen gevoelen, maar ook in andere gevallen kunnen voorkomen.

De gemeente kan zich nl. verplicht zien opstallen over te nemen, die voor haar nagenoeg geen waarde hebben of zij kan verplicht worden tot overneming over te gaan op een tijd die haar zeer ongelegen komt.

Handels- en fabrieksgebouwen nu zullen in den regel voor de gemeente tot de onbruikbare gebouwen behooren.

Wat zal zij met zulke gebouwen moeten doen als er zich niet toevallig een gegadigde voordoet? En wanneer er een enkel gegadigde is, heeft deze dan niet een al te voortreffelijke gelegenheid om uit den nood der gemeente een voordeeltje voor zichzelf te slaan? De gemeente immers zal blij zijn, zoo zij de terreinen met den incouranten opstel weer kwijt is, zij het ook tegen een onredelijk lagen canon.

Men heeft, zoowel om aan dit bezwaar te ontkomen als om de noodzakelijkheid om op een ongelegen tijd over te nemen op te heffen, verschillende regelingen voorgeslagen, die echter, naar het mij voorkomt, alle slechts ten deele daarin zijn geslaagd. Een van de redenen, waarom de Amsterdamsche ontwerpen van 1891 en 1892 ten slotte door den Raad werden verworpen, was juist deze dat de regeling van de schadevergoeding niet voldeed. Het ontwerp van 1895 (de thans geldende voorwaarden) liet de schadevergoeding dan ook vallen. Volgens het aanvankelijk ontwerp zou de erfpacht bij afloop kunnen worden verlengd of de terreinen met den opstal opnieuw in erfpacht worden uitgegeven, in welk geval de nieuwe erfpachter de opstallen tegen de getaxeerde waarde zou moeten overnemen. Men voorzag de mogelijkheid, dat noch de erfpachter op verlenging zou willen ingaan, noch een nieuwe erfpachter zich zou aanmelden. Deze mogelijkheid blijft ook bestaan bij toepassing van de Schiedamsche voorwaarden die bij ongenegenheid van het gemeentebestuur om de opstallen over te nemen, het erfpachtsrecht in veiling brengen en alleen de opbrengst daarvan aan den vorigen erfpachter vergoeden [1]). Aan beide regelingen kleeft het nadeel dat het door de gemeente in erfpacht uitgeven van gronden met woningen als opstal die, hoewel nog bruikbaar, niet meer aan de dan ten tijde geldende normale vereischten voldoen, is af te keuren.

De Amsterdamsche Raadscommissie stelde voor de mogelijkheid te openen, dat de gemeente den grond met de opstallen verkoopt, wat echter het geheele beginsel der uitgifte in erfpacht omverwerpt.

Ook de gewijzigde voordracht van Burgemeester en Wethouders, die den erfpachter, zoo zich geen andere gegadigden voordoen, de gelegenheid gaf den grond voor nog tien jaar tegen den fictieven canon van f. 1.— in erfpacht te behouden, en, zoo hij daarvan geen gebruik maakte, hem de bevoegdheid verleende de opstallen weg te nemen, kan niet voldoen. In het eene geval verschuift zij slechts de moeilijkheid voor tien jaar, in het andere komt de erfpachter bedrogen uit: hij heeft op vergoeding gerekend, en realizeert alleen de waarde als afbraak.

Pleiten dus de verbetering der volkshuisvesting en het financiëel belang der gemeente (behoudens een beneden te maken opmerking) voor het niet verleenen van vergoeding, daar komt nog bij dat het uiterst moeilijk is een alleszins bevredigende oplossing te vinden voor de waardebepaling der opstallen alleen. Ook bij het stellen van de meest bindende voorschriften blijft er nog groote speling, die, naar de wind waait, voor erfpachter of voor gemeente niet zonder bedenking is.

Het ergst is het gesteld waar de terreinen zijn uitgegeven aan industriëele of handelsondernemingen. De bepaling der waarde van den opstal alleen hangt in dat geval geheel in de lucht en het is te vreezen dat een commissie van deskundigen — zoo geen minnelijke schikking tot stand komt — niet anders zal kunnen doen dan een waarde fingeeren.

---

[1]) Deze voorziening is natuurlijk alleen dan mogelijk, wanneer de erfpachter, als te Schiedam, een recht op verlenging van de erfpacht na afloop heeft.

Het bedrag daarvan zal, waar het tusschen particulier en publiek lichaam gaat, allicht wat hoog worden aangeslagen. De gemeente komt dan tegen betaling van een aanzienlijke som in het bezit van volkomen incourante gebouwen, zoo incourant dat hypotheekbanken veelal bezwaar maken er geld op voor te schieten. De gemeente zal naar alle waarschijnlijkheid moeten afbreken. Vergoeding der waarde voor afbraak zou, zoo men vergoeding wil verleenen, dunkt mij, in dit geval de eenige mogelijkheid zijn. Er is trouwens voor een handels- en industriële onderneming, die uit den aard van het bedrijf regelmatig amortizeert, nog minder bezwaar tegen het niet verkrijgen van vergoeding dan voor een particulier; de gebouwen zullen toch zijn afgeschreven.

Maar ook voor eenvoudige woonhuizen onderschatte men de moeilijkheid niet.

Het is geen wonder dat, daar waar vergoeding wordt verleend, naar een regeling is gezocht die waarborg geeft voor een onpartijdige, naar een vasten maatstaf geschiedende taxatie. Schiedam is te dezen wel het verst gegaan. De voorwaarden bevatten eenige zeer ingewikkelde voorschriften (de Schiedamsche voorwaarden zijn in het algemeen een voorbeeld van buitensporige vernuftigheid) aangaande de grondslagen der taxatie — om ten slotte te verklaren dat de schatters vrij zijn ook naar anderen maatstaf te oordeelen.

Hieruit blijkt wel hoe onmogelijk het is een vasten maatstaf te geven.

De Schiedamsche voorwaarden bepalen, een regeling die door Burgemeester en Wethouders van Zwolle in hun rapport wordt overgenomen, dat bij de vaststelling der vergoeding alleen rekening wordt gehouden met de waarde der opstallen als zoodanig. Waarde die zij ontleenen aan een in de panden gevestigd bedrijf enz. komt niet in aanmerking. Incourante opstallen zullen op afbraakwaarde worden getaxeerd. Een dergelijk voorschrift ontbreekt elders te onzent. In een enkel Duitsch contract, b.v. te Halle, is uitdrukkelijk het tegenovergestelde bepaald: niet alleen de „Materialwert", ook de „Ertragswert" komt in aanmerking. Dit geschiedt ook te Mannheim. De waarde der opstallen wordt geschat op de helft van de waarde als gebouw en van de gekapitalizeerde „Nutzungswert." In beide gevallen is echter deze Duitsche erfpacht een instelling van openbaar belang. Regel is in Duitschland dat de waarde wordt bepaald in verband met de bouwkosten en dus niet op de bedrijfswaarde wordt gelet.

Als waarborg dat de schatters onpartijdig zouden oordeelen hield het ontwerp der Schiedamsche voorwaarden een artikel (in de Voorwaarden zelf vervallen) van niet minder dan 74 alinea's in over wijze van benoeming der schatters, behandeling der zaken, beroep, enz. Gewoonlijk geschiedt de benoeming der deskundigen aldus dat de erfpachter één deskundige aanwijst, de gemeente een ander en deze beide een derde.

Om de moeilijkheden van taxatie te voorkomen zou het mogelijk zijn het bedrag dat uitgekeerd zal worden van te voren te fixeeren.

In sommige voorwaarden is gedeeltelijk, met behoud van schatters, van deze methode gebruik gemaakt, in andere is de taxatie geheel vervallen. Het eerste is het geval te Ulm en te Harlingen.

Te Ulm wordt van de bouwkosten als vast punt uitgegaan. Deze worden vastgesteld, zoodra de bouw is afgeloopen. Nu treedt echter

dadelijk een onzeker element in. Latere kosten van bijbouw of verbouwing worden bij die bouwkosten gevoegd, doch alleen voor zoover daardoor de waarde van de opstallen is vergroot en die meerdere waarde bij afloop van het recht nog aanwezig is. Van de aldus verkregen waarde wordt afgetrokken wat de gebouwen tengevolge van het gebruik aan waarde hebben verloren, terwijl de schadevergoeding bovendien nimmer grooter mag zijn dan de oorspronkelijke bouwkosten. De waardevermindering tengevolge van het gebruik wordt na het twintigste jaar jaarlijks op 1 % van de bouwkosten gesteld, waarvan echter bij gebleken onjuistheid wordt afgeweken.

Op eenigszins analoge, ietwat onzekerder wijze, wordt te Harlingen te werk gegaan. Vergoed worden de kosten van stichting ten tijde der eindiging „verminderd met hetgeen daarvan in verband met hun ouderdom en den toestand waarin zij zich bevinden moet worden afgetrokken." Zeer gelukkig is deze regeling niet. Zij geeft den schijn van van een vast punt, de bouwkosten, uit te gaan, maar verzaakt de zekerheid door te spreken van „de kosten van stichting *ten tijde der eindiging*", terwijl het ook niet duidelijk is hoe de aftrek zal plaats hebben. Te verwachten is het dat de schatters zich niet aan deze regeling zullen houden. — De regeling te Ulm is dan, dunkt mij, ook verkieslijker. Maar er blijft nog veel onzekers, de commissie van schatters blijft bestaan. Toch lijkt het mij dat deze regeling een juisten weg inslaat door af te zien van de werkelijke waarde.

Frankfort aan den Main en ons Rijk slaan dezen weg geheel in en vermijden alle taxatie. Zij gaan evenals Ulm van de bouwkosten of kostenden prijs uit. Voor elk jaar dat de erfpacht heeft geduurd wordt een vast percentage daarvan afgetrokken. Nu stellen zoowel ons Rijk als Frankfort dat percentage zoo vast dat bij afloop van het contract niets is verschuldigd voor die gebouwen die bij den aanvang van de erfpacht zijn gesteld [1]). Ons Rijk voorziet echter uitdrukkelijk het geval dat tusschentijds is bijgebouwd, in welk geval dus de vergoeding, daarvoor uit te keeren, van te voren vaststaat.

Het komt mij voor dat, wordt eenmaal tot het verleenen van vergoeding overgegaan, dit stelsel zeer wel zou zijn toe te passen bij verleening van vergoeding bij beëindiging van het recht. Men late alsdan niet schatten, maar stelle van te voren vast dat bij een 75 jarigen erfpachtstermijn bv. 1/4 der bouwkosten wordt vergoed.

Dat bij deze regeling wordt afgezien van de werkelijke waarde lijkt mij geen nadeel, nu daartegenover staat, dat zoowel voor de gemeente als voor den erfpachter van den beginne af zekerheid bestaat. De erfpachter zal dadelijk zijn berekeningen met zekerheid kunnen doen zonder met een speculatieven factor te behoeven rekening te houden.

Op deze wijze is althans een der nadeelen van het verleenen van vergoeding uit den weg geruimd.

Ten slotte zij nog de aandacht op het volgende gevestigd.

Voor de gemeente is het, van financiëelen kant beschouwd, niet geheel onverschillig of zij vergoeding heeft te geven of niet.

---

[1]) De regeling heeft dan ook voornamelijk belang bij beeindiging tusschentijds. Zie beneden. Frankfort heeft geen vasten regel, somtijds wordt geen vergoeding verleend. Desgelijks Aken.

Boven werd reeds opgemerkt, dat, zoo geen vergoeding wordt verleend, de canon lager zal zijn. De gemeente komt weliswaar later in het bezit van opstallen die, zelfs als ze worden afgebroken, ook nog eenige waarde hebben, maar daartegenover mist ze ook thans een inkomste. Hierin ligt een belasting van de tegenwoordige financiën der gemeente ten voordeele van de latere. Verstrekt de gemeente vergoeding, dan zal de canon hooger zijn, terwijl de gelden voor vergoeding noodig, op het oogenblik dat die vergoeding wordt verleend, kunnen worden gevonden uit een leening, af te lossen in den zelfden tijd als de perceelen nog zullen staan. De toekomst draagt dus haar eigen lasten, tenzij van het begin van de erfpacht af een gedeelte van den canon wordt gerezerveerd om te dienen als schadevergoeding bij afloop van het recht en daarvoor niet wordt geleend.

Op boven aangegeven gronden acht ik deze belasting van het tegenwoordige geslacht overigens, althans voorzoover het arbeiderswoningen betreft, allerminst een nadeel. Zij vormt een tegenwicht tegen de „bruikbaarheidsvermindering" dier perceelen. Er wordt op deze wijze rekening gehouden met het hooger worden der eischen aan arbeiderswoningen gesteld en het wordt mogelijk gemaakt dat de gemeente bij afloop van het recht in den eigendom der perceelen tredend, nieuw kapitaal kan aanwenden of doen aanwenden om ze in den dan als behoorlijk beschouwden staat te brengen of ze desnoods zonder het budget der gemeente te belasten kan afbreken, zoo ze onbruikbaar blijken.

Ook ten aanzien van opstallen van industriëele en handelsondernemingen is het allerminst een nadeel, zoo de gemeente voor de overneming daarvan niet behoeft te leenen. Het zou beslist onredelijk zijn de toekomstige gemeentefinanciën te belasten met den aankoop van waardelooze opstallen.

Voor heerenhuizen gelden de genoemde bezwaren niet. Zij zullen buiten twijfel ook bij afloop van het recht nog waarde bezitten. Maar er kan gevraagd worden of het inderdaad zoo nadeelig is, bij dit soort opstallen (dat naar alle waarschijnlijkheid toch een kleine minderheid zal vormen) de tegenwoordige gemeentefinanciën wat zwaarder te belasten dan strikt genomen noodig zou zijn. Men vergete niet, dat ook door de principiëele voorstanders der erfpacht, de mogelijkheid niet wordt ontkend, dat een daling der grondprijzen hier of daar een schadepost voor de gemeente meebrengt en het dus niet zoo bedenkelijk is, wanneer tegenover dezen risico in het kosteloos verkrijgen van opstallen een soort reservefonds wordt geschapen.

Met een enkel woord zij nog op een systeem gewezen, te onzent te Harlingen in zwang, in Duitschland o.a. in Mannheim in een erfpachtscontract opgenomen. Te Harlingen en Mannheim kan de gemeente verlangen wegruiming der opstallen of zij kan de perceelen tegen vergoeding overnemen. Hierdoor ontstaat voor den erfpachter groote onzekerheid. De perceelen zullen als afbraak natuurlijk minder waarde hebben dan als perceel. Ook wanneer, als te Mannheim, eventueel slechts een gedeelte der waarde wordt vergoed, zou het wel zeer toevallig zijn zoo dit overeenkwam met de waarde als afbraak. Het opstellen van een soliede berekening wordt den erfpachter bemoeilijkt; er komt een noodeloos en bedenkelijk speculatief element

in de erfpacht, wat ook op het verkrijgen van hypothecair crediet zeker niet gunstig zal werken.

Een soortgelijke bedenkelijke onzekerheid wordt in het leven geroepen, wanneer reeds bij het totstandkomen der voorwaarden, bij welke geen vergoeding in het vooruitzicht wordt gesteld, de veronderstelling wordt wakker geroepen dat de gemeente, als het zoover komt, de hand wel over het hart zal halen en toch vergoeding zal verleenen. Dit is te Amsterdam wel gemompeld. Voor erfpachter zoowel als voor gemeente, zou dit onverantwoordelijk doen zijn. Houdt de gemeente zich aan haar voorwaarden, dan komt de erfpachter bedrogen uit, verleent zij vergoeding, dan is dit een allerafkeurenswaardigste belasting van de toekomst.

Te Mannheim wordt het ontstaan van deze voorstelling in het daar met een bouwvereeniging opgemaakte contract bepaald in de hand gewerkt. De getroffen regeling, die zelf onzeker is (zie boven), zal alleen gelden, „sofern nicht eine andere Abmachung getroffen wird."

Boven kwam de mogelijkheid ter sprake dat de erfpacht na afloop wordt verlengd. Wanneer nu geen vergoeding wordt verleend voor de opstallen zal bij verlenging òf de gemeente in den verhoogden canon een vergoeding moeten vinden voor het weder afstaan aan den erfpachter òf zij zal de opstallen (als aangenomen wordt dat de erfpachter eigenaar der opstallen is, anders: het beschikkingsrecht erover) aan den erfpachter moeten verkoopen. Is vergoeding geconditioneerd, dan zal de voor de hand liggende oplossing zijn dat deze bij verlenging niet wordt uitbetaald.

HOOFDSTUK VI.

Ophouden van het recht tusschentijds.

Om twee redenen zal tusschentijds door de gemeente een einde aan het recht kunnen worden gemaakt en wel:

1e. wanneer de erfpachter de voorwaarden der overeenkomst niet nakomt;

2e. wanneer de gemeente de beschikking over de terreinen om redenen van algemeen belang wenscht te herkrijgen (onteigening).

Het spreekt van zelf dat in het laatste geval vergoeding moet worden verleend, evenzeer als dat bij onteigening het geval is.

De bepaling van de hoogte daarvan is echter zeker niet minder moeilijk dan die bij afloop van het recht. Terwijl in dat geval alleen een taxatie van de waarde der opstallen noodig is, komt hier bovendien de waarde van het nog loopende recht in aanmerking. Een voorziening voor dit geval is noodig, onverschillig of bij afloop van het recht al dan niet vergoeding wordt verleend. Er zijn mij dan ook geen erfpachtsvoorwaarden of contracten bekend die niet zulk een voorziening inhouden.

Over de waarde van het nog loopende recht dient het volgende te worden opgemerkt.

Gelijk reeds werd medegedeeld wordt vrij algemeen, daar waar vergoeding bij afloop van het recht wordt verleend, bij de vaststelling van de hoogte daarvan geen rekening gehouden met de bedrijfswaarde. Dit moge voor den erfpachter niet aangenaam zijn, onbillijk kan het niet worden genoemd. Van den aanvang af heeft deze geweten dat zijn recht te eeniger tijd een eind zou nemen: hij heeft daarmede rekening kunnen houden. Geheel anders ligt het geval, wanneer tusschentijds op gronden van algemeen belang aan het recht een eind wordt gemaakt. De invoering van het erfpachtsrecht berust voor een goed deel op de veronderstelling der waardevermeerdering der terreinen, een waardevermeerdering die, zoolang het erfpachtsrecht duurt, aan den erfpachter ten goede komt en zich voor dezen in den regel zal openbaren in verhoogde inkomsten uit de exploitatie van het pand. Bij al zijn berekeningen en zijn handelingen gaat de erfpachter ervan uit dat deze vermeerderde inkomsten hem gedurende een bepaalden, in het erfpachtscontract aangegeven tijd ten deel zullen vallen. Hem voor het derven van dit voordeel, als het erfpachtsrecht hem tusschentijds op een geheel onzeker tijdstip wordt ontnomen, geen vergoeding te verleenen lijkt mij alleszins onredelijk. En dit zou het geval zijn, wanneer niet met de bedrijfswaarde werd rekening gehouden.

Terwijl dus naast de waarde der opstallen als gebouwen ook op hun bedrijfswaarde zal moeten worden gelet, dient als derde element ook de duur van het nog loopende recht in aanmerking te worden genomen.

De Nederlandsche voorwaarden schrijven (althans zoover mij bekend), met uitzondering van die van het Rijk te IJmuiden, niet alleen een

taxatie voor, maar geven ook eenigen leiddraad, die daarbij behoort te worden gevolgd Harlingen geeft den deskundigen de onteigeningswet als grondslag. Te Amsterdam, waar bij afloop geen vergoeding wordt verleend, en in navolging daarvan te Zaandam en Hilversum, is bepaald dat bij die taxatie de verkoopswaarde der opstallen zal worden in acht genomen en daarbij in het bizonder zal worden gelet op den tijd dat het recht nog zou hebben geduurd. Hierin schijnt een aanwijzing te mogen worden gezien dat ook met de bedrijfswaarde zal worden rekening gehouden. De aldus vastgestelde waarde wordt met 10% verhoogd. In deze 10% wordt blijkbaar een vergoeding gezien voor de extra-kosten, die voor den erfpachter uit het verlies van zijn recht voortvloeien, als verhuizing, verwijdering van goederen enz.

Te Schiedam, waar dezelfde regeling voor de waardebepaling in dit geval geldt als bij afloop van het recht en dus niet op de bedrijfswaarde wordt gelet [1]), heeft deze 10% naar het schijnt een ander karakter en moet beschouwd worden als een vergoeding voor die bedrijfswaarde of, wat hetzelfde is, voor het missen van de beschikking over het erfpachtsterrein, aan welke beschikking de hooge bedrijfswaarde van het perceel vastzit. Ik kan mij althans niet voorstellen dat de Schiedamsche Commissie, die de voorwaarden ontwierp en die blijk gaf zeer veel oog te hebben voor de belangen der erfpachters, hier zoo onredelijk zou zijn geweest dezen voor de bedrijfswaarde van hun loopend recht geenerlei vergoeding te verleenen. Nu is het zeer wel mogelijk dat 10% der waarde als gebouw een voldoende vergoeding vormt. Dit bedrag kan echter zoowel te hoog zijn als te laag. De waarde is natuurlijk in hooge mate afhankelijk van den tijd dat het recht nog zou hebben geduurd. In de Schiedamsche voorwaarden wordt daarmede geen rekening gehouden.

Om daaraan te gemoet te komen stellen Burgemeester en Wethouders van Zwolle in hun rapport een regeling voor, waarbij de hoogte van deze extravergoeding afhangt van den tijd dat het recht nog zou loopen en waarbij voor elk jaar daarvan de waardevergoeding met een bepaald percentage wordt verhoogd.

In verscheiden voorwaarden, waarin niet als te Schiedam en te Zwolle, voor de bedrijfswaarde een afzonderlijke vergoeding wordt verleend, is er naar gestreefd den invloed, dien de duur van het loopende erfpachtsrecht heeft op de waarde, te fixeeren en aldus taxatie te vermijden. Daarbij is in de meeste gevallen geen rekening gehouden met de bedrijfswaarde, in enkele wel. Tot de eerste groep behooren ons Rijk te IJmuiden, Ulm, Frankfort aan den Main en Aken, tot de tweede het Duitsche Rijk. Deze regelingen zijn, voor zoover ons Rijk, Ulm en Frankfort betreft, reeds boven op blz. 54 en 55 medegedeeld. Van de bouwkosten wordt als vaste basis uitgegaan; in de regelingen van ons Rijk en Ulm wordt voor elk jaar dat het erfpachtsrecht heeft geduurd een van te voren bepaald percentage daarvan afgetrokken. Ulm laat overigens toe dat, wanneer blijkt dat dit percentage onjuist is, schatters de waardevermindering vaststellen. Te Frankfort en Aken is de regeling

[1]) Het lijkt mij nagenoeg zeker dat over de beteekenis der waarde der opstallen, onafhankelijk van de uitkomsten van het eventueel op het goed uitgeoefend wordende bedrijf, (Schiedamsche redactie) verschil van meening zal ontstaan en b.v. zal worden verklaard dat daaronder wel valt de waarde, die winkelhuizen in het algemeen aan het staan op een bepaalden stand ontleenen en alleen niet de waarde die een speciaal pand bezit, omdat er een bizonder bloeiende zaak in is gevestigd.

iets anders. Die steden schieten n.l. aan haar erfpachters (zie boven), zelf het grootste deel van het benoodigde bouwkapitaal voor. Daarom wordt alleen gerestitueerd op het eigen kapitaal van den erfpachter. De hypotheek, een schuld aan de gemeente, neemt de stad over. Bovendien wordt te Frankfort gedurende de eerste dertig jaar een schadeloosstelling verleend, gelijk aan een jaar erfpacht en hypotheekrente. Of het toekennen van deze schadeloosstelling berust op de overweging dat er bedrijfswaarde verloren gaat voor den erfpachter of alleen beoogt extra-kosten van deze tengevolge van de opzegging te dekken blijkt niet. Men vergete niet dat te Frankfort het erfpachtsinstituut is ingevoerd om den bouw van arbeiders- en kleine ambtenaarswoningen te bevorderen. Deze zullen, waar de gemeente tegen opdrijving der huren waakt, geen noemenswaardige bedrijfswaarde verkrijgen.

Frankfort wijkt ook op een ander punt af van de regeling, zooals ons Rijk en Ulm die hebben gegeven. Deze trekken voor elk jaar een vast percentage af. Frankfort daarentegen volgt het annuïteitensysteem en vermindert dus de waarde met een telkens grooter wordend bedrag (0.51% in het eerste jaar, rente $3^1/_2$%)

Het Duitsche Rijk ten slotte volgt wederom een ander stelsel. De opstallen worden getaxeerd naar de waarde die ze zouden hebben als eigendom, waarbij ook de Nutzungswert in aanmerking wordt genomen. Deze waarde mag echter nooit hooger worden aangenomen dan $\frac{3}{4}$ van de bouwkosten. Gedurende de eerste 40 of 50 jaar (naarmate het erfpachtscontract voor korter of langer is opgemaakt) wordt deze volle waarde vergoed. Daarna wordt voor elk jaar, dat de erfpacht reeds langer heeft geduurd, 3% zoo het na afloop van den zooeven genoemden tijd nog 25 jaren, $2^1/_2$% zoo het nog 30 jaar zou loopen, van die waarde afgetrokken. (Het Rijk vergoedt bij afloop van het recht $^1/_4$ der waarde).

Eigenaardig in deze regeling is dat zij uitgaat van de veronderstelling dat gedurende de eerste 40 of 50 jaar het feit dat de gebouwen op erfpachtsgrond en niet op eigendom staan, geen verschil in waarde tengevolge heeft.

Evenmin als met een regeling die bij aanwezigheid van bedrijfswaarde geen vergoeding daarvoor toekent, kan ik mij vereenigen met het Zwolsch-Schiedamsche systeem, dat de vergoeding op meer of min gelukkige wijze fixeert. Van een dergelijke fixeering ben ik, bij toekenning van vergoeding bij afloop van het recht, een voorstander, omdat taxatie vermeden wordt en omdat het voor den erfpachter een veel zekerder basis bij de exploitatie van zijn opstallen geeft, wanneer hij weet op welk bedrag hij kan rekenen, dan wanneer hij daaromtrent in het onzekere verkeert. Het laatste argument kan hier niet wegen. De beëindiging treedt op een geheel onzeker oogenblik in. De erfpachter die misschien nog kort geleden nieuw kapitaal heeft vastgelegd, in de stellige overtuiging dat de nog aanstaande duur van het recht hem gelegenheid zal geven dit terug te verdienen, ziet zich plotseling van deze mogelijkheid verstoken. Maar ook afgescheiden van zulk een eenigszins buitengewoon geval, zal men het ooit rechtvaardig kunnen noemen dat aan een ondernemer, die uit een perceel inkomsten trekt, die inkomste plotseling, zonder dat hij daarmede rekening heeft kunnen houden, wordt ontnomen en hem in de plaats daarvan een bedrag wordt toegekend, dat in geenerlei verband staat met die inkomste?

Aftrek van een vast percentage van een van te voren vaststaande som is alleen dan niet onredelijk, wanneer op bedrijfswaarde niet behoeft te worden gelet. Dit is in Duitschland dan ook het geval; de aldaar loopende erfpachtscontracten, waarvan sprake was, hebben als object gronden, aan bouwvereenigingen uitgegeven of, zooals te Frankfort, aan particulieren onder uitdrukkelijke voorwaarde dat alle winstbejag zal zijn uitgesloten.

Voor die gemeenten, die uitgifte van gemeentegronden in erfpacht als regel willen aannemen, zou het systeem waarbij voor woonhuizen een vaste som van jaar op jaar met een vast percentage wordt verminderd, alleen dan niet onbillijk zijn, wanneer de gemeente zich ten doel stelde, een zeer ver doorgedreven woningpolitiek te drijven, die o.a. de vaststelling van huren òf aan haar opdroeg, òf althans onder haar controle stelde. Geschiedt dit niet, dan hebben ook woonhuizen bedrijfswaarde. Toepassing van een regelmatigen aftrek van de bouwkosten moge de eenvoudigheid voor zich hebben, zij heeft de onbillijkheid tegen zich.

Niet onmogelijk zou het zijn in de erfpachtsvoorwaarden een onderscheid te maken naarmate de bestemming der terreinen en de regelmatig afnemende schadevergoeding b.v. toe te passen bij uitgifte aan woningbouwvereenigingen. Het behoeft echter geen betoog dat een regelmatige vermindering der vergoeding met b.v. 1.66% der bouwkosten per jaar ook in het laatste geval geen zekerheid geeft dat de werkelijke waardevermindering daarmede zal samenvallen. Het is mogelijk zoowel dat te weinig als dat te veel wordt betaald.

Hoezeer ik overtuigd ben van de nadeelen der taxatie en mij mede op dien grond boven tegen het verleenen van vergoeding bij afloop van het recht heb verklaard, komt het mij toch voor dat voor vaststelling der schadeloosstelling tusschentijds om de in het bovenstaande uiteengezette redenen geen andere weg is in te slaan. Er zal voor de bedrijfswaarde vergoeding moeten worden verleend; de grootte van die waarde is uit den aard der zaak onzeker en kan niet anders dan door schatting worden bepaald. Een commissie van deskundigen tot vaststelling daarvan ingesteld zal van zelf rekening houden èn met de waarde als gebouwen èn met de bedrijfswaarde èn met den beperkten duur van het recht. Haar daarvoor nog bizondere aanwijzing te doen, zooals in de Amsterdamsche voorwaarden geschiedt en het Duitsche Rijk doet door een jaarlijkschen aftrek te gelasten, lijkt mij niet raadzaam. Er kan verwacht worden dat de deskundigen toch naar vrij inzicht een som zullen vaststellen en eerst, wanneer het definitieve cijfer is verkregen, zullen overleggen hoe dit over de verschillende factoren die de verordening kent, te verdeelen.

Wat de samenstelling der commissie van deskundigen betreft (die natuurlijk alleen in functie treedt, wanneer gemeen overleg niet tot een rezultaat leidt) valt nog op te merken dat zij te Amsterdam ad hoc wordt genoemd, en wel door de gemeente en door den erfpachter een en door deze samen een derde. Deze regeling is te Zaandam gevolgd. De Schiedamsche voorwaarden kennen boven deze deskundigen ad hoc nog een permanent College van deskundigen als hoogere instantie. Dit staat in verband met den wisselenden canon die meer bemoeiingen van deskundigen vereischt.

Bij beëindiging van het recht op grond van het niet nakomen door den erfpachter van zijn verplichtingen wordt, volgens de Amsterdamsche voorwaarden, geen vergoeding verleend.

In Duitschland wordt als regel, ook wanneer het erfpachtscontract wordt ontbonden op grond van wanpraestatie van den erfpachter, wel vergoeding verleend. Halle, Ulm en het Duitsche Rijk vergoeden hetzelfde bedrag als wanneer om redenen van algemeen belang het erfpachtsrecht ophoudt, Frankfort en de Pruisische Staat betalen een gedeelte van dit bedrag. Waar het in Duitschland woningbouwvereenigingen betreft, is deze regeling redelijk te noemen. Zij die het geld hebben voorgeschoten, zullen allicht voor de wanpraestatie niet aansprakelijk kunnen worden gesteld.

De Schiedamsche voorwaarden en die van het Rijk te IJmuiden voorzien vergoeding van het geheele bedrag. Vlaardingen verplicht den erfpachter tot verwijdering binnen een bepaalden tijd van wat hij op het terrein heeft gebouwd, bij gebreke waarvan het zonder vergoeding aan de gemeente komt.

Bij het verleenen van vergoeding aan particuliiere erfpachters is, dunkt mij, de kans op het voorkomen van misbruik niet uitgesloten.

Men denke aan het geval dat een erfpachter, die zeer incourante opstallen heeft, van deze af wil en geen kooper kan vinden, terwijl de praktijk der schatters — wat lang niet onmogelijk is — bij vervallenverklaring een hooge vergoeding van de gemeente verlangt. Dan zal de erfpachter ongetwijfeld in de verzoeking komen om de erfpacht eenigen tijd niet te betalen teneinde in de gemeente een geschikten kooper van zijn opstallen te vinden.

Hetzelfde is het geval, wanneer de waarde niet door schatters wordt bepaald, maar een jaarlijksch percentage van de bouwsom wordt afgetrokken, zoodra de aldus berekende waarde boven de werkelijke waarde komt.

Om boven reeds uiteengezette redenen, is er bovendien reden om alle taxatie zooveel mogelijk te vermijden.

Lag nu in de bepaling dat als regel geen vergoeding wordt verleend bij vervallenverklaring van het recht een werkelijk onrechtvaardige benadeeling van den erfpachter, dan zou over deze bezwaren moeten worden heengestapt. Dit is echter niet het geval. Als regel is er niets tegen te zeggen dat in de gestelde gevallen de erfpachter geen vergoeding ontvangt. De erfpachter heeft het verlies van zijn recht uitsluitend aan zichzelf te wijten; ook de hypothecaire crediteur heeft in den regel de gelegenheid gehad datgene te verrichten, waartoe de erfpachter verplicht was.

Hier staat tegenover dat er geen reden is om de gemeente bizonder voordeel te laten trekken uit de nalatigheid van den erfpachter. De kans dat dit zou geschieden is echter vrij denkbeeldig te noemen. Het vervallenverklaren is een uiterste middel, dat de gemeente in handen moet hebben, dat echter zeer zelden zal worden toegepast [1]). Was dit niet het geval, dan zou de gemeente de credietwaardigheid van het erfpachtsinstituut zóó ernstig benadeelen dat mogelijk gegadigden voor gemeentegronden zich in het geheel niet meer zonden voordoen, zeker echter de bereidwilligheid om een hoogen canon te betalen aanmer-

---

[1]) Te Amsterdam nooit is toegepast.

kelijk zou verminderen. Misbruik van gemeentewege is dus niet te vreezen.

Men vergete bovendien niet dat de gemeenteraad, ook wanneer niet-vergoeding als regel wordt gesteld, niettemin de bevoegdheid behoudt om in die zeer enkele gevallen, waarin in het niet-verleenen van vergoeding een onrechtvaardigheid zou zijn gelegen, de vergoeding wel te verleenen. De Raad zal er steeds rekening mee moeten houden, dat hij door een onrechtvaardige behandeling van een erfpachter het erfpachtsinstituut in groot gevaar kan brengen en zal er dus niet licht toe overgaan de vergoeding te weigeren, wanneer buitengewone omstandigheden haar een eisch van recht en billijkheid maken.

Om genoemde redenen lijkt mij de Amsterdamsche regeling de meest bevredigende, zoo zij althans de credietwaardigheid der erfpacht niet ernstig benadeelt. Nu is het vrij zeker dat de hypotheekbanken in de mogelijkheid, dat zij hun onderpand tusschentijds plotseling kwijt raken, een reden te meer zullen zien om hun crediet aan de erfpachters te onthouden. Hierop kom ik beneden terug.

Hier kan worden volstaan met te constateeren, dat inderdaad het tusschentijds ophouden van het recht, zoo geen zéér omzichtige regeling wordt getroffen, voor de crediteuren bedenkelijk kan worden.

Er is op dezen grond ook meer voor het verleenen van vergoeding tusschentijds te zeggen dan bij afloop van het recht het geval is.

In de gevallen, waarin na afloop van het recht geen vergoeding wordt verleend, maar dit tusschentijds wel geschiedt om de hypothecaire geldschieters niet af te schrikken, kan er geen bezwaar tegen bestaan het recht op deze vergoeding in geval van vervallenverklaring ten gevolge van wanpraestatie tot b.v. de eerste vijftig jaren te beperken en kleiner te doen worden met den duur van het recht. Na deze vijftig jaar zijn de hypotheken toch naar alle waarschijnlijkheid afgelost. In de beperking tot de eerste vijftig jaar ligt voor de hypothecaire geldschieters een prikkel om te zorgen dat dit inderdaad het geval zal zijn. Wordt wel vergoeding bij afloop van het recht verleend, dan is het waarschijnlijk dat op veel perceelen de hypotheek staan blijft en is er dus wel reden om vergoeding te verleenen bij vervallenverklaring ook na de eerste vijftig jaar.

In plaats van het verleenen van vergoeding zou verkoop van het loopende erfpachtsrecht ten bate van den vroegeren erfpachter en diens crediteuren kunnen treden, zij het ook dat hiertegen enkele bezwaren gelden, boven tegen het verleenen van vergoeding in het midden gebracht (p. 51). In de laatste jaren zal zulk een verkoop, zoolang althans het erfpachtinstituut nog niet geheel is ingeburgerd en daarvoor geen marktwaarde bestaat, naar alle waarschijnlijkheid op ernstige moeilijkheden stuiten. Dit bezwaar is, wanneer toch geen vergoeding bij afloop van het recht wordt verleend, niet overwegend. Hypothecaire crediteuren immers, te wier wille de voorziening wordt getroffen, zullen, gelijk reeds werd opgemerkt, in dit stadium alsdan niet meer aanwezig zijn.

HOOFDSTUK VII.

Maatregelen tegen verwaarloozing op het eind van den erfpachtstermijn.

Gelijk reeds boven werd medegedeeld, heeft in Engeland, het land bij uitnemendheid van de erfpacht, de verwaarloozing op het eind van den erfpachtstermijn in sommige gevallen een zeer bedenkelijken omvang aangenomen. De eigenaar staat, wanneer, zooals voorkomt, het erfpachtsrecht in extremis wordt gekocht door zgn. lease-knockers, personen zonder vermogen, die van dit opkoopen hun bedrijf maken en vaak op de meest gewetenlooze wijze trachten uit de exploitatie der huizen te halen wat er nog uit te halen valt, daartegenover vrij machteloos. Op deze personen is geen verhaal.

Reeds boven werd er op gewezen dat de Engelsche toestanden niet als maatstaf kunnen worden genomen, omdat het betrof erfpacht van aan particulieren behoorenden grond, en omdat de slechte toestanden zijn ontstaan in een tijd, toen van publiekrechtelijk toezicht weinig sprake was.

In Nederland ligt het geval anders. Het geldt gemeentegrond en er is woningtoezicht.

Voor de eerste 50 jaar mag men overigens aannemen dat er geen sterker neiging tot verwaarloozing van erfpachtshuizen zal bestaan dan van eigendomshuizen [1]). Deze neiging zal zich voornamelijk dan doen gevoelen, wanneer de uitgaven voor onderhoud niet meer uit de opbrengst der verhuring zullen kunnen worden goedgemaakt.

Mocht ook voor huizen op gemeente-erfpachtsgrond dat gevaar gaan dreigen, dan is in de eerste plaats het publiekrechtelijk woningtoezicht aanwezig, dat zeker heel wat zal kunnen doen om in het algemeen verwaarloozing te voorkomen. Dat het thans nog niet alles kan doen wat gewenscht zou zijn ligt hierin dat het te rekenen heeft met bestaande toestanden.

Uit den aard der zaak zal het woningtoezicht bizonder het oog houden op die woningen die op gemeentegrond staan.

Mocht zich echter een toestand ontwikkelen als in Engeland somtijds het geval schijnt te zijn, dan bezit de gemeente een krachtig middel om hieraan onmiddellijk een eind te maken. Zij zal in dat geval zonder eenige aarzeling en zonder eenig bezwaar tot vervallenverklaring wegens overtreding der voorwaarden — immers deze verplichten tot behoorlijk onderhoud — kunnen en moeten overgaan. Geen enkele moreele overweging behoeft haar daarvan af te houden. Medelijden met huisjesmelkers van beroep zou misplaatst zijn. En alleen een zeer krachtig optreden heeft de vereischte afschrikkende kracht voor het vervolg.

---

[1]) De tienjarige ondervinding te Amsterdam heeft nog geen verwaarloozing ten gevolge van de erfpacht aan het licht gebracht. Deze tijd is echter te kort om daaruit gevolgtrekkingen te kunnen maken.

Zijn de woningen na behoorlijk onderhoud weder in goeden staat van bewoonbaarheid te brengen en voldoen zij nog aan de eischen der bouw- en woningverordening, dan is er geen bezwaar dat de gemeente ze weder uitgeeft. Is het echter reeds zoover gekomen, dat de gemeente tot vervallenverklaring moet overgaan, dan zal in veel gevallen afbraak wel geboden zijn.

In die gevallen, waarin de gemeente niet gaarne tot vervallenverklaring zon overgaan, maar deze alleen als dreigement wil bezigen teneinde het noodig geoordeelde onderhoud te doen geschieden, verliest het middel der vervallenverklaring juist tegen den afloop van het recht zijn doeltreffendheid. De erfpachter zal zich vaak liever vervallen zien verklaren en enkele jaren inkomsten uit huren missen dan reparaties van eenigen omvang verrichten.

Nu is echter vervallenverklaring van het recht niet het eenige middel in handen der gemeente. Bij de uitgifte kan in de voorwaarden aan Burgemeester en Wethouders het recht worden voorbehouden boeten op te leggen, wanneer het onderhoud niet te hunnen genoege plaats heeft, hetzij een telkens op te leggen boete, hetzij een boete voor elken dag, dat een door Burgermeester en Wethouders voorgeschreven onderhoud niet plaats vindt. Deze maatregel zal vooral beteekenis hebben voor klein onderhoudswerk.

Ten slotte kan bepaald worden — zooals de Schiedamsche voorwaarden doen — dat het dagelijksch bestuur in het algemeen de bevoegdheid heeft op kosten van den erfpachter in diens plaats datgene te doen, waartoe deze volgens de overeenkomst gehouden is. Hieronder valt dan tevens het onderhoud der panden.

Een bezwaar, aan de beide laatste voorzieningen gemeen, is dat het invorderen der boete en het verhalen der kosten op een onvermogend erfpachter, als geen vergoeding voor de opstallen wordt verleend, op groote moeilijkheden zal stuiten. Is het echter zoover gekomen dat de gebouwen in handen van zulke insolvente personen zijn geraakt, dan kan er, zooals reeds boven werd gezegd, weinig bezwaar tegen bestaan tot vervallenverklaring van het recht over te gaan.

Mocht men daarvan geen regel willen maken, dan zou, zoo geen vergoeding wordt verleend, een storting van een waarborgsom voor behoorlijk onderhoud, zij het ook alleen de laatste tien jaren, nog een uitweg zijn. Men kan zulk een som evenwel niet al te hoog stellen. Doet men dit echter niet, dan zal de gemeente, heeft zij de som eenmaal aangesproken en verbruikt, de aanvulling of nieuwe storting van deze even moeilijk verkrijgen als zonder waarborgsom het behoorlijk onderhoud.

De Duitsche steden en ook het Duitsche Rijk verschaffen zich deze waarborgsom aldus, dat zij een gedeelte der waarde der opstallen, als regel een kwart, bij den afloop van het recht vergoeden. Op deze som wordt het noodzakelijk te verrichten onderhoud gekort. Bovendien ligt in het verleenen der vergoeding een aansporing tot onderhoud. Immers de waarde der opstallen en daardoor ook de te verwachten vergoeding is bij behoorlijk onderhoud grooter. Deze voorziening moet echter falen, waar het onderhoudswerken van eenigen omvang betreft.

Wordt volle vergoeding of vergoeding van een gedeelte der waarde verleend, dan is het waarschijnlijk dat er een deel der hypotheek blijft staan en dreigt het gevaar dat de hypothecaire crediteur daarop

preferent zal zijn en de gemeente dus achter het net zal visschen. Ditzelfde geldt bij invoering der verzekering van de waarde der opstallen.

Ook weigering van goedkeuring op den verkoop van het recht aan insolvente personen zou in aanmerking komen als maatregel tegen verwaarloozing van het onderhoud. Evenals het vragen van een waarborgsom zal deze maatregel echter zeer sterk op de verhandelbaarheid der gebouwen drukken, wat òf reeds dadelijk bij de uitgifte op de hoogte van den canon zijn invloed zal doen gevoelen, òf bij lateren verkoop aan den dag zal komen en dan allicht een persoon, die zich van de gevolgen der bepaling geen rekenschap heeft gegeven, treft.

Ten slotte is het niet ondenkbaar dat de gemeente zich na 50 jaar op verzoek van den erfpachter, dan bereid verklaart de erfpacht, zij het ook misschien op eenigszins gewijzigde voorwaarden, te verlengen met een termijn die gelijk is aan den vermoedelijken levensduur der opstallen. De aanvechting om het onderhoud te verwaarloozen zal in dit geval voor den erfpachter niet grooter zijn dan het voor elken eigenaar is, die het vooruitzicht heeft, dat hij binnen korten tijd tot afbraak zal moeten overgaan.

Dat de gemeente zich de bevoegdheid moet voorbehouden om de gebouwen regelmatig te doen inspecteeren, althans in de latere jaren, behoeft geen betoog. Het verdient echter opmerking dat blijkens de ondervinding te Amsterdam de erfpachters zeer weinig op een dergelijke inspectie zijn gesteld. En dit minder omdat zij niet tot behoorlijk onderhoud willen worden gedwongen dan omdat de huurders met de periodieke bezoeken der gemeenteambtenaren weinig zijn ingenomen en woningen die daaraan onderhevig zijn, verlaten. Huizen met zulke woningen zouden, naar men vreest, onverhuurbaar worden. Voorloopig zou de inspectie kunnen plaats hebben telkens als de huizen leegstaan — waarvan de erfpachter aan de gemeente kennis zou moeten geven.

HOOFDSTUK VIII.

Positie der hypothecaire crediteuren.

Gelijk reeds meermalen werd opgemerkt is over het algemeen de houding der hypotheekbanken ten opzichte van het erfpachtsrecht zeer gereserveerd.

Nu is het van het uiterste belang dat de hypotheekbanken het thans vrij algemeen ingenomen standpunt verlaten en ertoe overgaan op erfpacht even goed hypotheek te geven als op eigendom. De gemeente doet dus bij het opstellen harer voorwaarden wel, zooveel mogelijk aan de bezwaren der hypothecaire crediteuren tegemoet te komen, dit minder ter wille van de geldschieters dan van de bouwers.

Voor de meeste hypothecaire credietinstellingen zal de schuw voor het nieuwe wel de hoofdreden der onthouding zijn. Dit werd ons in enkele antwoorden uitdrukkelijk verklaard. Voorzoover dit motief niet den doorslag geeft, zijn de bezwaren der hypothecaire crediteuren ontleend aan de onzekerheid der erfpacht, een onzekerheid die in hoofdzaak op twee wijzen aan den dag komt.

In de eerste plaats is het meer dan bij eigendom denkbaar dat het onderpand waarop de hypotheek is gevestigd verdwijnt en de crediteur geen onderpand heeft, waarop hij zijn vordering kan verhalen. In de tweede plaats is de *waarde* van dat onderpand zeer onzeker.

Aan den beperkten duur van het recht is bij het eerste bezwaar niet in de eerste plaats gedacht. [1]) Het ophouden van het recht is een zoo zeker iets dat elk verstandig geldschieter zijn voorwaarden wel zoo zal kunnen stellen dat hij daarvan geen nadeel ondervindt.

Op twee andere wijzen echter kan het eerste bezwaar zich voelbaar maken. Primo kan volgens eenige verordeningen het recht tusschentijds worden vervallen verklaard, zoodat de hypotheekhouder elk onderpand om zijn vordering op te verhalen plotseling mist. Secundo is, ook wanneer bij vervallenverklaring vergoeding voor de opstallen wordt verleend, niet alle onzekerheid uitgesloten. Het zal noodig zijn een zeer omzichtige regeling te maken, wil er geen twijfel ontstaan of de hypotheekhouder ook op die vergoeding zijn recht kan doen gelden. Deze laatste onzekerheid kan zich ook dan voordoen, wanneer tusschentijds het recht om redenen van openbaar belang wordt te niet gedaan, (in welk geval steeds vergoeding wordt verleend) en wanneer bij afloop van het recht vergoeding voor de opstallen wordt verstrekt. In beide gevallen is het verre van onwaarschijnlijk dat bij het ophouden van het recht daarop nog een hypotheek drukt.

Het geval dat tusschentijds de erfpacht ophoudt tengevolge van

---

[1]) Uitdrukkelijk werd ons door een der geraadpleegde hypotheekbanken, die wel genegen is, geld op erfpacht voor te schieten, verklaard, dat deze beperkte duur geen nadeel is, „mits de leening voor een zoodanigen tijd wordt aangegaan, dat na afloop daarvan het erfpachtsrecht nog lang niet is afgeloopen." Deze bank regelt de aflossing bij annuïteiten.

vervallenverklaring zonder dat eenige vergoeding voor de opstallen wordt verleend, is natuurlijk het ernstigste, gelijk ons door een der aangeschreven hypotheekbanken uitdrukkelijk werd verklaard. Deze verleent wel hypotheek, wanneer van deze beëindiging tusschentijds niet wordt gerept in de voorwaarden, maar weigert hypotheek, waar daarvan — als te Schiedam, te Amsterdam — wel sprake is. Het niet-nakomen zijner verplichtingen door den erfpachter zal er in den regel wel op wijzen dat diens financiëele omstandigheden niet al te voortreffelijk zijn; er zal dus weinig vooruitzicht zijn dat de gewezen hypothecaire crediteur zijn vordering, ook bij afwezigheid van onderpand, geïnd zal krijgen.

Nu overschatte men de beteekenis van dit bezwaar niet. Gelijk reeds boven werd opgemerkt, zal het gemeentebestuur er niet licht toe overgaan vervallenverklaring uit te spreken. Het is een uiterste middel, dat alleen zal worden toegepast, wanneer alle andere middelen ondeugdelijk zijn gebleken. Bovendien ligt het voor de hand dat voornamelijk dan de toepassing in overweging zal worden genomen, wanneer een wederspannig erfpachter weigert zijn verplichtingen tot onderhoud na te komen, in de laatste jaren van de erfpacht dus. Op dien tijd behoort echter op het pand geen hypotheek meer te drukken.

Wordt ook bij vervallenverklaring vergoeding verleend, dan vervalt *dit* bezwaar geheel. Bij blijvende terughoudendheid der hypotheekbanken zou daarin een argument voor het verleenen dezer vergoeding kunnen worden gezien.

Maar ook zonder dat vergoeding wordt verstrekt, staan de hypothecaire crediteuren niet geheel weerloos, voorzoover zij slechts zooveel mogelijk in de gelegenheid worden gesteld om datgene te doen wat de erfpachter nalaat, ten einde de vervallenverklaring te voorkomen. Volgens de Amsterdamsche, Schiedamsche, Zaandamsche en Hilversumsche voorwaarden en die van het Rijk te IJmuiden heeft de hypothecaire crediteur daartoe het recht.

Ten einde hem die gelegenheid te geven, is het gewenscht te bepalen dat hij van gemeentewege op de hoogte worde gehouden van alle nalatigheid van den erfpachter, die aanleiding tot vervallenverklaring kan zijn. Het is waar dat ook dan de zekerheid niet volmaakt is, omdat er gevallen zijn, waarin hij de verplichtingen van den erfpachter niet kan nakomen, b.v. wanneer deze tegen de voorwaarden handelt door in een pand, waar dit verboden is, een kroeg te openen. Dergelijke gevallen zullen echter hooge uitzonderingen blijven.

Ten opzichte van de betaling van den canon kan de hypothecaire crediteur met den erfpachter overeenkomen dat, zoo deze daarmede in achterstand geraakt, deze betaling door hem zal geschieden onder gehoudenis van den erfpachter om het bedrag daarvan binnen bepaalden tijd aan hem te restitueeren (welke verplichting door hypotheek wordt gedekt) en dat de schuld opvorderbaar is, zoo die restitutie niet op den bepaalden tijd heeft plaats gehad. Hij schept zich op deze wijze de mogelijkheid tot executie over te gaan, voordat het recht en daarmede zijn hypotheek vervallen is verklaard. Het maken van dit beding is, naar mij werd medegedeeld, te Amsterdam algemeen in zwang.

Ook overigens verdient het aanbeveling de hypothecaire geldschieters van gemeentewege van alles op de hoogte te houden wat met de erfpacht gebeurt en waarvan de kennis voor hen van belang kan zijn.

Doch ook wanneer vergoeding wordt verleend is, gelijk reeds werd opgemerkt, de hypothecaire crediteur, wanneer de voorwaarden niet met de uiterste omzichtigheid worden opgemaakt, niet geheel zeker. [1]) Het onderpand n.l., het erfpachtsrecht, is vervallen en er kan gevraagd worden of de hypotheekhouder even zekere rechten kan doen gelden op de daarvoor in de plaats tredende schadevergoeding, zelfs wanneer de gemeente zorgt dat deze niet dadelijk aan den gewezen erfpachter wordt uitgekeerd.

De moeilijkheid schuilt hierin dat de hypotheekhouder op het verhypothekeerde goed preferent is, dat echter de schadevergoeding even goed door andere crediteuren van den gewezen erfpachter kan worden aangesproken. Er is hierover bij de behandeling dezer zaak te Amsterdam veel te doen geweest. Het zou mij te ver voeren hier in den breede de verschillende beschouwingen weer te geven, die toen zijn ten beste gegeven. Ik wil er dus mede volstaan de regeling mede te deelen — de definitieve Amsterdamsche, die ook de Schiedamsche is — die, naar het mij voorkomt, op alleszins bevredigende wijze voor deze moeilijkheid een voorziening treft en haar geheel uit den weg ruimt.

De Amsterdamsche regeling bepaalt dat de gewezen erfpachter slechts op een gedeelte der som, die als waarde der opstallen is vastgesteld, recht heeft. Aan de hypotheekhouders belooft de gemeente uit eigen hoofde voldoening hunner door de vroegere hypotheek gedekte vorderingen, voorzoover deze uit het bedrag dat als waarde der opstallen is aangenomen zouden kunnen worden voldaan. Deze regeling voorkomt dat de schadevergoeding in den boedel van den gewezen erfpachter komt. Slechts dat deel, dat overblijft na voldoening der vroegere hypothecaire crediteuren, komt aan den erfpachter toe. [2]) Een soortgelijke regeling is natuurlijk ook te maken voor de schadevergoeding bij *afloop* van het recht. Ook brengt het geen verandering als in plaats der getaxeerde waarde de opbrengst van den verkoop van het recht treedt. Men houde in het oog dat in dit geval geen executie plaats heeft; de gemeente verkoopt uit eigen machtsvolkomenheid het haar toestaande recht en bestemt de opbrengst voor een aan vroegere hypothecaire crediteuren toe te kennen vergoeding. Het is dan ook niet het oude erfpachtsrecht dat wordt verkocht, dit is door vermenging te niet gegaan. Verkocht wordt een door de gemeente nieuw, maar op de oude voorwaarden te vestigen recht. [3])

Wordt bepaald dat de gemeente het recht niet zal doen eindigen dan na voorafgaande waarschuwing, van welke waarschuwing aan den hypothecairen crediteur wordt kennis gegeven, dan kan deze bij de hypotheekacte bedingen dat door deze waarschuwing zijn schuldvordering opvorderbaar wordt. Als dan de voorwaarden tevens inhouden dat de vervallenverklaring wordt opgeschort door kennisgeving van den hypothecairen crediteur van zijn voornemen om te executeeren

---

[1]) De praktijk te Amsterdam is dat de erfpachter bij de hypotheekacte zijn eventueele vordering tegen de stad aan de hypotheekbank cedeert.

[2]) De Amsterdamsche redactie is niet volmaakt; de Schiedamsche verklaart zeer uitdrukkelijk dat bij aanwezigheid van „hypothecaire crediteuren de vergoeding niet toekomt aan den erfpachter, doch zelfstandig aan de ingeschreven hypotheekhouders en na voldoening van deze het overschot aan den erfpachter."

[3]) Op dit punt lijkt mij de Schiedamsche verordening minder gelukkig. Zij regelt de zaak zoo dat er inderdaad executie plaats vindt van het oude recht door de hypothecaire crediteuren. Daarvoor is echter de m.i. onhoudbare fictie noodig dat het recht, niettegenstaande het bij de gemeente is teruggekeerd, niet door vermenging is te niet gegaan.

(een voornemen dat echter tot uitvoering moet komen), dan is op deze wijze de zekerheid van dien crediteur voldoende gewaarborgd.

Het tweede bezwaar lag, gelijk boven (p. 67) bleek, daarin dat de waarde van het onderpand, het erfpachtsrecht, zeer onzeker is.

Dit nadeel is ten deele van tijdelijken aard. In zooverre de onzekerheid van de opbrengst bij executie een gevolg is van het niet aanwezig zijn van een markt voor erfpachtshuizen kan verwacht worden dat hierin op den duur verandering zal komen, al mag niet worden geloochend dat omtrent den daarvoor benoodigden tijd nog weinig is te zeggen.

Ook echter, wanneer er een vaste markt voor erfpachtshuizen is, is het niet zeker dat volgens een vasten maatstaf zal kunnen worden rekening gehouden met den invloed, dien de beperkte duur van het recht op de waarde, juister op de waardevermindering, van het recht heeft. Het geval is verre van ondenkbaar, dat het verloop van tijd op de waarde van het recht een zoo sterken invloed heeft, dat daarop de aanvankelijke hypothecaire vordering, die men op een gegeven oogenblik nog zeker waande, niet meer is te verhalen. Ik veronderstel dat op den duur als in Engeland (zie boven pag. 48) die invloed vrij nauwkeurig berekenbaar zal blijken. Waarom zouden er niet als daar ook hier tabellen in zwang komen, die den invloed van den beperkten duur onder cijfers brengen? Uit den aard der zaak zullen de voorwaarden eener hypothecaire leening op erfpacht anders luiden dan die van een leening op eigendom. Wordt daarbij met de noodige omzichtigheid te werk gegaan, dan is een bevredigende oplossing, veronderstel ik, zeer wel te vinden. Natuurlijk zal moeten worden afgelost en wel in betrekkelijk snel tempo en zal die aflossing regelmatig moeten worden voortgezet. Van het sluiten van een vasten post zal waarschijnlijk geen sprake kunnen zijn.

Het is zeer waarschijnlijk dat het op deze wijze alleszins mogelijk zal zijn ervoor te zorgen, dat de hypotheek beneden de verkoopwaarde der panden blijft. Dat er voorloopig een onzeker element in de taxatie zal steken, hetwelk bij huizen op eigendomsgrond niet voorkomt, valt niet te loochenen. Het is dan ook volstrekt geen ondenkbaar geval, dat in sommige gevallen de waardevermindering in sneller tempo geschiedt dan als basis voor de aflossing is aangenomen en een hypotheekbank er bij den een of anderen verkoop eens niet geheel uitkomt. Daarin kan een aanmaning liggen om voor spoedige aflossing te zorgen en een eventueelen vasten post die blijft staan niet te hoog te stellen. Met name zal het noodig zijn de hypotheek geheel te laten aflossen, vóór de te verwachten groote waardevermindering (b.v. na 50 jaar) zal intreden. Wanneer de hypotheekbanken op deze wijze voorzichtig te werk gaan, is er op den duur, dunkt mij, geen reden om te vreezen dat zij schade zullen lijden.

De gememoreerde onzekerheid voor den hypothecairen crediteur wordt verhoogd door de omstandigheid dat de erfpachter, zooals gewoonlijk wordt bepaald, zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders de bestemming zijner perceelen niet mag veranderen, wat de neiging heeft op de verkoopwaarde te drukken. Of die vergunning gemakkelijk of niet gemakkelijk wordt verleend is onzeker. Dit bezwaar is niet geheel te ondervangen, zoo men niet een van de voordeelen

aan het erfpachtssysteem verbonden, het voortdurend toezicht op de volkshuisvesting, wil prijs geven. Maar uit de omstandigheid dat dit nadeel zich een enkele maal in Amsterdam heeft doen gevoelen, mag niet de gevolgtrekking worden gemaakt, dat deze bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders in het algemeen neerdrukkend op den prijs zal moeten werken. De gedragslijn van het Dagelijksch Bestuur der gemeente zal op den duur een vrij vaste worden en geen element van onzekerheid meer opleveren. Ook zal dit nadeel zich niet voor alle soorten van terreinen gelijkelijk doen gevoelen.

Een bedenking van ernstiger aard is de volgende.

De mogelijkheid bestaat dat tusschentijds door gemeente en erfpachter (b.v. bij splitsing van het recht) bij onderling overleg veranderingen in het erfpachtscontract worden gebracht, die voor den hypothecairen crediteur niet zonder bedenking zijn. Het aan deze mogelijkheid ontleende bezwaar is alleszins gegrond. Zooals o.a. de Amsterdamsche voorwaarden thans luiden, bestaat deze mogelijkheid inderdaad. M.i. behoort de mogelijkheid van verandering ook niet te worden weggenomen. Wel echter verdient het overweging een regeling te treffen, waarbij de rechten van den hypothecairen geldschieter in dat geval zijn gewaarborgd, b.v. door te bepalen dat verandering onmogelijk is zonder goedkeuring van dezen. Wanneer de geldschieter bedingt dat zijn vordering opvorderbaar wordt, zoodra hij van de gemeente bericht ontvangt dat het voornemen bestaat tot verandering van het erfpachtscontract over te gaan en de gemeente zich verbindt daartoe niet over te gaan, voordat aan den hypotheekgever het voornemen daartoe is te kennen gegeven en hem de gelegenheid is gelaten het erfpachtsrecht op de oude voorwaarden te executeeren, is eveneens aan genoemd bezwaar tegemoet gekomen. Executie kan door den erfpachter worden voorkomen door aflossing der oude schuld, waartoe de middelen kunnen worden gevonden uit een op het door de nieuwe voorwaarden beheerschte erfpachtsrecht te vestigen hypotheek.

Te Schiedam is een voorziening getroffen om de belangen van den hypothecairen crediteur zeker te stellen. Hij zal zijn rechten niet alleen behoeven te ontleenen aan het erfpachtscontract, wat voor hem een beding in favorem tertii is, maar uit eigen hoofde een vordering tegen de gemeente kunnen verkrijgen tot nakoming van de verplichtingen die de gemeente in de voorwaarden op zich neemt. Te dien einde staat hem het recht toe van de gemeente de contractueele toezegging te verlangen dat zij hem de voortdurende geldigheid waarborgt van de in de overeenkomst opgenomen bepalingen, die zijn belang raken.

Zoo noodig zou een dergelijke contractueele verplichting in het leven kunnen worden geroepen tusschen hypothecairen crediteur en gemeente, die voorziening gaf voor het geval dat de erfpachter zijn recht aan de gemeente afstaat of bij minnelijk overleg met een lagere schadevergoeding genoegen neemt, dan waarop hij krachtens zijn contract recht heeft.

Naast de genoemde worden nog eenige nadeelen van minder ernstigen aard genoemd. [1])

---

[1]) Over de nadeelen van den wisselenden canon zie boven.

De kans op verwaarloozing van het onderhoud is bij erfpachtsperceelen groot. Zooals boven reeds bleek is de beteekenis van dit bezwaar vaak overschat. Voorzoover het aanwezig is, wordt het voornamelijk voelbaar tegen den tijd dat het recht zijn einde nadert. Wordt geen vergoeding voor den opstal verleend, dan moet de hypotheek zijn afgelost voordat deze gevaarlijke periode intreedt. De geldschieter die daarvoor niet heeft gezorgd, heeft de nadeelige gevolgen aan zich zelf te wijten. Wordt wel vergoeding verleend, dan is het bedrag daarvan het onderpand van den hypothecairen crediteur.

Een andere grief der hypotheekbanken is wel dat er behalve hun vordering een andere en nog wel zoo preferente op den erfpachter drukt en dat wel de verplichting om den canon te voldoen, een nadeel dat zich vooral doet gevoelen bij achteruitgang in waarde der perceelen. De inkomsten verminderen en de uitgave voor betaling van den canon blijft hetzelfde. Het komt mij voor dat deze grief, die natuurlijk nimmer uit den weg is te ruimen, niet geheel gegrond is. Rustte deze verplichting niet op den erfpachter, dan zou hij toch in de meeste gevallen hypotheekrente over de aankoopsom van het terrein hebben te betalen. De verplichting tot betaling van den canon zou dus als een soort eerste hypotheek kunnen worden beschouwd.

Ook is een hypotheek op erfpachtsgrond in zooverre minder soliede als de achteruitgang van het pand niet wordt opgewogen door een waardevermeerdering van den grond. Ja, de laatste gaat zelf in waarde achteruit. Heeft men b.v. op een perceel in vrijen eigendom een hypotheek van $^2/_3$ der waarde gegeven, dan moet wel met den achteruitgang in waarde van den opstal rekening worden gehouden; de grond blijft echter naar alle waarschijnlijkheid steeds zijn waarde behouden, zoo deze niet vermeerdert; de risico betreft slechts een deel van de hypotheek, n.l. voorzoover deze op den opstal moet worden verhaald. Bij een hypotheek op erfpacht treft de risico de geheele hypotheek, immers alleen de waarde van den opstal komt in aanmerking.

Dit bezwaar hangt met het vorige samen. Door het bedrag der hypotheek lager te stellen is het, althans ten deele, te ondervangen. Overigens verlieze men niet uit het oog dat ook de erfpacht op zich zelf verkoopwaarde kan hebben, wanneer nl. de waarde der gronden is gestegen. Deze vermeerderde waarde moet zich tijdens den duur van de erfpacht doen gevoelen in een hoogere verkoopwaarde van het recht. Het is dus niet geheel juist dat de hypotheek uitsluitend op de waarde der opstallen is aangewezen, al valt niet te ontkennen, dat dit in meerdere mate het geval is dan bij perceelen in eigendom.

Op de bepaling van 775 Burgerlijk Wetboek, werd door een der aangeschreven hypotheekbanken uitdrukkelijk als nadeel gewezen. [1])

Dit bezwaar is inderdaad gemotiveerd, maar te ondervangen. Op splitsing der erfpachtsperceelen wordt reeds thans als regel goedkeuring van Burgemeester en Wethouders verlangd. Wanneer aan deze bepaling wordt toegevoegd, dat zij niet geoorloofd is zonder een gelijktijdige nieuwe regeling der op de geheele erfpacht drukkende hypotheken, is, dunkt mij, de moeilijkheid uit den weg geruimd.

Ten slotte brengt het geldschieten op erfpacht voor den geldschieter

---

[1]) Dit artikel luidt: De verplichting om de erfpacht te voldoen is onsplitsbaar, blijvende ieder gedeelte van den in erfpacht uitgegeven grond voor de geheele pacht aansprakelijk.

eenige administratie mede, die bij eigendom niet noodig is. De geldschieter moet er zich b.v. te Amsterdam steeds van verzekeren dat de canon is betaald. Hij moet zich daartoe op gezette tijden de kwitantie laten overleggen. Als de debiteur verschillende terreinen in erfpacht heeft, ontvangt hij te Amsterdam slechts één kwitantie voor de betaling van de gezamelijke canons en moet de geldschieter nagaan of juist voor het terrein, waarop de erfpacht die hem raakt rust, de canon is voldaan. — Aan dit bezwaar is gemakkelijk van gemeentewege door het uitgeven van meerdere kwitanties te voldoen, terwijl bovendien, zoo van gemeentewege aan den hypothecairen crediteur van allen achterstand in de betaling wordt kennis gegeven, de meerdere administratie ten laste van de gemeente komt. — Dat overigens wat meer administratie aan hypotheken op erfpacht vast zou zitten, moge waar zijn; dat deze zóó omvangrijk zou zijn dat daarmede het erfpachtsinstituut zou zijn veroordeeld, kan moeilijk in ernst worden beweerd.

Tegenover de nadeelen van de erfpachtshypotheek kan ook een voordeel worden genoemd. Bij eigendom loopt de hypotheekhouder altijd gevaar dat hij achteraf bemerkt niet met den werkelijken eigenaar te hebben onderhandeld. Bij de erfpacht vervalt dit bezwaar geheel. De gemeente zorgt er voor dat de werkelijke erfpachter steeds bekend is.

Op grond van bovenstaande uiteenzetting kom ik tot de slotsom dat inderdaad aan het verleenen van hypotheek op erfpacht eenige bezwaren zijn verbonden die bij die op eigendom niet bestaan, maar dat deze hetzij mettertijd van zelf zullen verdwijnen, hetzij door zorgvuldige regeling der erfpachtsvoorwaarden zijn te ondervangen of althans tot een niet al te drukkend minimum zijn terug te brengen.

Men zou, zoo de hypotheekbanken daarin inderdaad een waarborg zagen, b.v. nog kunnen bepalen (zooals de Schiedamsche voorwaarden doen), dat vóór de vervallenverklaring de hypotheekhouders de bevoegdheid hebben hun bezwaren in te brengen en dat zij van alle beslissingen van Burgemeester en Wethouders beroep op den Raad hebben.

In Duitschland hebben zich de bezwaren, te onzent door de hypothecaire geldschieters geuit, veel minder doen vernemen, omdat het daar gewoonlijk instellingen in het openbaar belang, met name de Versicherungsanstalten en ook gemeentelijke spaarbanken, zijn die hun gelden voor woningbouwvereenigingen beschikbaar stellen, ook wanneer ze op erfpachtsgrond bouwen.

Waar bouw op erfpachtsgrond ook door particulieren, als te Frankfort en te Aken, wordt aangemoedigd, wordt ook het gemeentecrediet beschikbaar gesteld.

Omtrent Engeland heb ik geen gegevens kunnen krijgen. Eigenaardig is het echter dat voor de C. T. H. niet als argument tegen de erfpacht het moeilijk verkrijgbare van het bouwcrediet wordt gebezigd.

HOOFDSTUK IX.

Slot.

Overeenkomstig den opzet dezer studie (gedeeltelijk een gevolg van de aanleiding die haar deed ontstaan) heb ik mij in het bovenstaande beperkt tot een beschouwing van de voor- en nadeelen van de erfpacht en van de vraagstukken, die bij de regeling der voorwaarden om oplossing vragen, tot het economisch-financiëele dus. Van louter juridische en technische kwesties heb ik gezwegen. Met een enkel woord zij aangegeven, welke voornaamste punten van dien aard in de erfpachtsvoorwaarden om regeling vragen.

I. Bestemming van den grond. Zonder goedkeuring van Burgemeester en Wethouders niet te veranderen.
II. Aanwijzing van de perceelen.
III. Waarborg dat de bebouwing volgens de bizondere voorwaarden binnen te bepalen tijd geschiedt [1]).
IV. Verbod van slooping, verbouwing enz. zonder goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.
V. Verplichting tot wederopbouw na slooping of ander te niet gaan, met inachtneming van de bepalingen der dan geldende verordening, de bepalingen van het erfpachtscontract of nader overeen te komen bepalingen.
VI. Bevoegdheid van de gemeente om bij nalatigheid van den erfpachter op zijn kosten te doen verrichten datgene waartoe hij verplicht is.
VII. Bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders tot het opleggen van boeten van verschillend bedrag, hetzij bij overtreding van bepaalde voorschriften, hetzij in het algemeen bij overtreding.
VIII. De bepaling dat de beoordeeling van de vraag of de erfpachter de erfpachtsvoorwaarden nakomt en of een in de voorwaarden voorzien geval aanwezig is bij Burgemeester en Wethouders (behoudens beroep op den Gemeenteraad) berust.
IX. Termijn van betaling van den canon.
X. Bepalingen over in acht te nemen formaliteiten bij overgang en overdracht (bij authentieke akte, aangifte aan Burgemeester en Wethouders). Verbod van splitsing zonder goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.
XI. Bepalingen aangaande aansprakelijkheid bij splitsing van recht (hetzij aanwijzing van één persoon (Amsterdam, Zaandam) hetzij elk voor het geheel aansprakelijk (Schiedam)).

---

[1]) De Nederlandsche voorwaarden verlangen de storting van een waarborgsom, Frankfort laat het erfpachtsrecht eerst inschrijven nadat de bebouwing voltooid is. Ook te Amsterdam wordt in de praktijk de akte eerst opgemaakt, wanneer met den bouw is begonnen

XII. Kennisgeving van inschrijving van hypotheken aan Burgemeester en Wethouders.

XIII. Verplichting van den erfpachter om de gemeente de schadeloosstellingen, die zij op grond van art. 1405 wegens instorting der op den erfpachtsgrond gebouwde huizen zou moeten verleenen, te restituteeren.

XIV. Verplichting van den erfpachter om te dulden dat electrische tram- en telefoongeleidingen enz. aan de perceelen worden aangehecht.

XV. Beslissing van de vraag bij wie de eigendom der opstallen is (Amsterdam: bij de gemeente; Schiedam: bij den erfpachter).

Bovendien moeten bepalingen worden opgenomen aangaande de verplichting van den erfpachter om de perceelen tegen brand te verzekeren, om ze tegen den afloop van het recht te laten bezichtigen, over het recht van de gemeente om bij niet-vrijwillige ontruiming na den afloop op de grosse der acte te doen executeeren, over de niet-noodzakelijkheid van ingebrekestelling voor het aanwezig zijn van nalatigheid, over domiciliekeuze en kosten der acte, — bepalingen, die ook in huurcontracten voorkomen.

MEDEDEELINGEN.

VERORDENING regelende de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Schiedam.

Artikel 1.

Wanneer gronden der Gemeente in erfpacht worden uitgegeven geschiedt dit met inachtneming van de bepalingen der volgende artikelen.

Art. 2.

Bij het bepalen der voorwaarden wordt gevolgd het model van voorwaarden van erfpacht als bijlage behoorende bij dit besluit met inachtneming van het bepaalde bij de artikelen 3 tot en met 6.

Art. 3.

De duur van het recht wordt in den regel bepaald op 75 jaar.

Art. 4.

Het percentage te berekenen over de waarde van den grond tot berekening van de erfpachtssom wordt bepaald op $4^1/_2$ %.

Art. 5.

Het tijdstip waarop de bebouwing moet zijn voltooid en daarvan aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven, wordt door Burgemeester en Wethouders bepaald en bij de akte vermeld.

Art. 6.

Van iedere uitgifte in erfpacht wordt een notarieele akte opgemaakt.

Art. 7.

De Gemeenteraad kan Burgemeester en Wethouders machtigen bepaalde terreinen te verkoopen of in erfpacht uit te geven, mits daarbij voor een zeker tijdvak bepalende: met betrekking tot verkoop: de verkoopprijs, die minstens moet worden bedongen; met betrekking tot uitgifte in erfpacht: de waarde waarop de terreinen minstens moeten worden aangenomen.

Die raadsbesluiten worden onderworpen aan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

Art. 8.

Deze verordening treedt in werking op den dag van hare vaststelling.

Art. 9.

Bij het inwerkingtreden dezer verordening vervallen de raadsbesluiten van 31 Juli 1857 en 26 Maart 1902, welke betrekking hebben op het onderwerp, waarin deze verordening voorziet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van den Raad der gemeente Schiedam, den 27 November 1906.

MODEL VAN VOORWAARDEN VAN ERFPACHT.

Artikel 1.

Aanduiding en afbakening van den grond.

1. Het grondstuk wordt aangeduid door een aan de akte vastgehechte kaart door partijen voor echt erkend.
2. De opmeting zoo noodig van den grond en de afbakening der grenzen geschieden door den Directeur van Gemeentewerken te Schiedam.
3. Indien echter de erfpachter binnen 14 dagen na aanbieding door Burgemeester en Wethouders van de gelegenheid daartoe, zijn verlangen schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders te kennen geeft, zullen de opmeting, zoo noodig, en de afbakening, geschieden op kosten van den erfpachter door een beëedigd landmeter van het kadaster, wiens aanwijzing door tusschenkomst van Burgemeester en Wethouders is aan te vragen bij de bevoegde autoriteit.
4. Mogelijk verschil tusschen de werkelijke en de opgegeven maat geeft geen grond tot eenige rechtsvordering.

Art. 2.

Ingang en duur van het recht.

1. Het recht gaat in . . . . . .
2. Het recht loopt af . . . . . .
3. Het recht wordt na afloop van den duur en zoo telkens voor gelijke tijdvakken vernieuwd, indien de erfpachter, hoogstens één jaar en minstens 9 maanden vóor den afloop, zijn verlangen daartoe schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders heeft te kennen gegeven. Burgemeester en Wethouders zullen hoogstens 15 maanden en minstens één jaar vóor den afloop den erfpachter aan deze bevoegdheid herinneren.
4. Bij den afloop van het recht bepaald in hét 2e lid worden, behoudens het bepaalde bij het 7e lid van dit artikel, voorwaarden voor het vernieuwde recht door den Gemeenteraad vastgesteld, met in achtneming van de volgende leden van dit artikel en verder van de regelen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente alsdan geldende.
5. De erfpachtssom die bij het intreden van het vernieuwde recht

zal gelden, wordt opnieuw door den Gemeenteraad bepaald. Zij wordt behoudens het bepaalde bij het 7e lid van dit artikel, berekend op den grondslag van de waarde van den grond te dier tijde, daarop toegepast het percentage door den Gemeenteraad vastgesteld, gelijk aan dat, aangenomen bij regeling voor de uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente en alsdan geldende.

6. Meenen de erfpachter of ingeschreven hypotheekhouders, dat bij de vaststelling van de voorwaarden of het percentage krachtens de voorgaande leden, door den Gemeenteraad de bepalingen van dit artikel niet zijn in acht genomen, dan kunnen zij, mits dit binnen 14 dagen, nadat de voorwaarden of dat percentage ter hunner kennis zijn gebracht, schriftelijk verklarende, eischen dat de beslissing van deskundigen wordt ingeroepen. De Gemeenteraad doet daarna de vaststelling met inachtneming van die beslissing.

7. In afwijking in zooverre van het bepaalde bij het 4e en 5e lid, kan de Gemeenteraad ook de voorwaarden en het percentage daar bedoeld in ieder geval vaststellen, zooals hij meent te behooren. Meenen de erfpachter of ingeschreven hypotheekhouders in dat geval onbillijk te zijn behandeld, dan kunnen zij, mits dit binnen een maand, nadat die voorwaarden of dat percentage ter hunner kennis zijn gebracht, schriftelijk verklarende, eischen dat de beslissing van deskundigen wordt ingeroepen. Tenzij de Gemeenteraad de voorwaarden of het percentage alsdan vaststelt krachtens het 4e en 5e lid zal hij ze vaststellen met inachtneming dier beslissing.

8. De Gemeente neemt in acht, dat ten allen tijde in de voorwaarden, met volledige vrijheid in de uitwerking, een regeling is op te nemen, waarin in elk geval het beginsel wordt toegepast, dat

A. hypotheekhouders, zoover hunne vorderingen, als zoodanig, strekken en deze niet door de Gemeente zijn voldaan,

1e. toekomt:

a. bij eindiging van het recht op gronden van algemeen nut, de volle waarde van den opstal;

b. bij eindiging zonder dat vernieuwing van het recht plaats heeft bij overneming de volle waarde en bij veiling of onderhandsche uitgifte de netto-opbrengst van den opstal;

c. in alle gevallen alle vergoedingen, waarop de erfpachter aanspraak mocht hebben;

zoowel in geval sub *a* als *b* en *c*, onder aftrek van al hetgeen door den erfpachter aan de Gemeente is verschuldigd, behalve wegens boeten anders dan wegens vertraagde betaling;

2e. bij vervallenverklaring van het recht gelegenheid moeten hebben hunne rechten op de gewone wijze uit te oefenen, alsof het recht nog bestond;

B. den erfpachter toekomt, indien er geen hypotheekhouders zijn ingeschreven, hetgeen volgens A, 1e den hypotheekhouder moet toekomen, echter verminderd ook met de boeten anders dan wegens vertraagde betaling; en indien er wel hypotheekhouders zijn ingeschreven, hetgeen in de gevallen bedoeld in A, 1e overblijft na voldoening der hypotheekhouders, echter eveneens verminderd ook met de boeten anders dan wegens vertraagde betaling.

9. Verklaren de erfpachter of ingeschreven hypotheekhouders binnen 14 dagen, nadat hun daarvan mededeeling is gedaan, schriftelijk aan

Burgemeester en Wethouders, dat zij met de aangenomen waarde geen genoegen nemen, dan wordt deze door deskundigen bepaald.

10. Iedere vastelling als bedoeld in dit artikel door den Gemeenteraad, waarop geen beslissing van deskundigen tijdig is ingeroepen, is onaantastbaar, evenals iedere vaststelling door den Gemeenteraad gedaan na de beslissing van deskundigen.

11. Bij vernieuwing van het recht na afloop wordt telkens een nieuwe overeenkomst opgemaakt. De akte wordt in de openbare registers overgeschreven.

Art. 3.

Erfpachtssom.

1. De erfpachtssom bedraagt *f* . . . .

2. De waarde van den grond wordt aangenomen op *f* . . . . en het percentage te berekenen over die waarde tot bepaling van de erfpachtssom op . . . .

3. Iedere 25 jaar na den ingang en elke vernieuwing van het recht wordt de erfpachtssom herzien.

Alsdan wordt de waarde van den grond op dat tijdstip telkens opnieuw vastgesteld. Een vermeerdering of vermindering der waarde wordt niet in aanmerking genomen, zoover die geacht moet worden te zijn van meer oogenblikkelijken en niet min of meer duurzamen aard. In geval van verschil wordt de waarde bepaald door deskundigen. De erfpachtssom wordt dan gevonden door toepassing op die vastgestelde waarde van het alsdan tusschen partijen geldende percentage als bedoeld in het 2e lid, het bedrag naar boven afgerond in guldens, en door den Gemeenteraad vastgesteld.

4. Van de herziening van de erfpachtssom wordt een akte opgemaakt. Het bedrag waarop de waarde van den grond is aangenomen wordt daarin vermeld.

Art. 4.

Bepalingen betreffende betalingen.

1. De erfpachtssom is verschuldigd over kalender-jaren.

2. Aan het begin en zoo noodig aan het eind wordt het verschuldigde over het gedeelte jaar naar evenredigheid berekend.

3. Zij moet worden betaald zonder eenige korting uit welken hoofde ook. In het bijzonder heeft de erfpachter geen recht de korting bedoeld bij art. 48 der wet betrekkelijk de grondbelasting van 26 Mei 1870 (Staatsblad n°. 82) toe te passen.

4. Alle rijks-, provinciale-, gemeente- of waterschapslasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen van af . . . . ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente heeft betaald, zullen haar bij de eerstvolgende betaling van de erfpachtssom worden vergoed.

5. Bij iedere betaling van de erfpachtssom betaalt de erfpachter als tegemoetkoming in de kosten van administratie *f* 0.05 van iedere

gulden erfpachtssom bij. Het bepaalde in het 2e lid is ten aanzien van deze tegemoetkoming van toepassing.

6. Zonder gelijktijdige vergoeding van de door de Gemeente betaalde lasten bedoeld in het 4e lid, bijbetaling van de tegemoetkoming bedoeld in het 5e lid en betaling der boeten bedoeld in het 7e lid behoeft de betaling der erfpachtssom niet te worden aangenomen.

7. De kosten door de Gemeente bij de toepassing van art. 8 gemaakt, moeten door den erfpachter binnen eene maand na gespecificeerde declaratie en overeenkomstig deze worden vergoed.

8. Hetgeen over dagen van een zelfde kalendermaand aan boete op grond van art. 27 is verschuldigd, moet vóór den laatsten van de volgende kalendermaand worden voldaan.

9. De erfpachtssom moet vóór den 15den Januari van ieder volgend jaar zijn voldaan en aan het eind van het recht, binnen eene maand na den dag van eindiging. Heeft de betaling niet plaats gehad, dan zal eene boete verschuldigd zijn ten bedrage van een half procent van de jaarlijksche erfpachtssom. Deze boete zal voor elke volle kalendermaand vertraging met een half procent van de jaarlijksche erfpachtssom worden verhoogd.

10. Alle betalingen ingevolge deze overeenkomst moeten worden gedaan ten kantore van den Gemeente-Ontvanger van Schiedam of een ander bij verordening aan te wijzen ambtenaar.

Art. 5.

Verplichting tot een wijze van bebouwing.

1. De erfpachter ts verplicht het grondstuk te bebouwen.

2. De bebouwing van het terrein moet bestaan . . . . .

3. Het terrein moet behoudens wederopbouwingen, binnen behoorlijken tijd tot stand gebracht, steeds zoodanig bebouwd blijven.

Met betrekking tot het terrein zoowel als tot de daarop te stichten of gestichte gebouwen en verderen opstal moeten ten allen tijde worden nageleefd de voorschriften gesteld bij of krachtens alle geldende wetten en verordeningen.

4. De Gemeenteraad kan van ieder der in de leden 2, 3 en 4 van dit artikel bedoelde of gestelde voorschriften ontheffing verleenen.

5. Die ontheffing wordt voor bepaalden tijd of tot wederopzeggens verleend, terwijl daaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. Bij niet-nakoming der voorwaarden, ter beoordeeling van den Gemeenteraad, kan de ontheffing door dezen worden ingetrokken. De ontheffing begint te gelden van het oogenblik dat schriftelijke verklaring van den erfpachter is ingekomen, dat hij de ontheffing met de voorwaarden aanvaardt. Blijkt uit een schriftelijke kennisgeving van den erfpachter aan den Gemeenteraad, dat door hem de ontheffing met de voorwaarden, of de voortzetting daarvan niet wordt gewenscht, dan wordt zij door den Gemeenteraad ten spoedigste ingetrokken.

Art. 6.

Goedkeuring plannen bouw of aanleg.

1. De plannen van elken bouw of aanleg, waaronder ook begrepen

die van rioleering en erfscheiding, worden onderworpen aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

2. Alvorens de goedkeuring te weigeren, brengen Burgemeester en Wethouders hunne bezwaren met mededeeling der gronden, ter kennis van den erfpachter.

3. Zonder nadere goedkeuring van Burgemeester en Wethouders mag niet van de goedgekeurde plannen worden afgeweken.

4. Na voltooiing van den bouw kan de erfpachter van Burgemeester en Wethouders verklaring eischen of in verband met de goedgekeurde plannen ten hunnen genoege is gebouwd. Na uitgifte van deze verklaring wordt de bouw geacht te zijn geschied overeenkomstig de goedgekeurde plannen.

5. Onder bouw of aanleg wordt begrepen het geheel of voor een gedeelte herbouwen, wederoprichten, verbouwen of opnieuwbouwen, het geven van een uitbreiding, een bijbouw of een toevoeging aan een gebouw of werk, elke vervanging van het geheel of een gedeelte van het bestaande zoowel in gewijzigden als ongewijzigden vorm, gedaante of samenstelling.

6. Het vernieuwen van onderdeelen van naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geringe beteekenis, is daaronder niet begrepen.

7. Burgemeester en Wethouders brengen binnen een maand na de indiening der plannen, of, indien deze door hen voor de beoordeeling niet voldoende geacht worden, na aanvulling en verbetering ten hunnen genoege, de beslissing of hunne bezwaren ter kennis van den erfpachter.

8. Na antwoord van den erfpachter op hem kenbaar gemaakte bezwaren, brengen zij, binnen eene maand daarna, de beslissing te zijner kennis.

Burgemeester en Wethouders kunnen de beslissing of het uitspreken van bezwaren bedoeld in dit en het vorig lid, ieder bij met redenen omkleed, terstond ter kennis van den erfpachter te brengen besluit, voor hoogstens gelijken tijd verdagen.

9. Indien splitsing naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders mogelijk is, kan voor het deel, waaromtrent geen bezwaren bestaan, de vergunning worden verleend met aanhouding der beslissing voor het overige.

10. Ook kunnen Burgemeeeter en Wethouders met betrekking tot de punten, die geen bezwaren opleveren, de goedkeuring verleenen onder verbinding daaraan van de voorwaarde dat op de andere punten de plannen, als wordt aangegeven, worden gewijzigd of aangevuld. Bij de uitvoering der plannen zal die voorwaarde moeten worden nageleefd.

11. Voordat de schriftelijke goedkeuring is verleend, kan niet met den bouw of aanleg worden aangevangen.

Art. 7.

Tijdige voltooiing van den bouw.

1. De bouw bedoeld in het 2e lid van art. 5 moet voltooid zijn en daarvan aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven uiterlijk op...

2. Bij geheele of gedeeltelijke vernietiging tengevolge van ongeval gelden dezelfde termijnen, te rekenen van het tijdstip van aanschrijving om voor den herbouw, vernieuwing, wederoprichting of opnieuwbouw zorg te dragen.

3. Geen slooping, hetzij van bij den aanvang van het recht bestaande, hetzij van later gebouwde of aangelegde opstallen mag tijdens het recht plaats hebben, tenzij de waarborgsom, bedoeld in het 8e lid voor dat geval is gestort en aan de Gemeente niets meer verschuldigd is op grond van de artt. 4, 27 en 16, 5e lid.

4. De slooping met de daarop te volgen herbouw, vernieuwing, wederoprichting of opnieuw-bouw, moeten zijn voltooid en daarvan aan Burgemeester en Wethouders zijn kennis gegeven, binnen voor ieder geval door den Gemeenteraad te bepalen, ter kennis van den erfpachter te brengen, termijn, ingaande met die kennisgeving.

5. Bij het opmaken der akte stort de erfpachter in handen van den Gemeente-Ontvanger van Schiedam een waarborgsom ten bedrage van tweemaal de jaarlijksche erfpachtssom, welke strekt tot waarborg voor het tijdig voltooid zijn van den bouw.

6. Deze waarborgsom wordt teruggegeven nadat de bouw tijdig is voltooid en daarvan aan Burgemeester en Wethouders is kennis gegeven.

7. Zij is daarentegen, onverminderd de volgens art. 27 beloopen boeten, verbeurd ten behoeve van de Gemeente, als een van beide niet tijdig is geschied.

8. Gelijke waarborgsom tot dergelijk doel moet telkens worden gesteld na aanschrijving daartoe door Burgemeester en Wethouders ingeval van vernietiging tengevolge van ongeval en alvorens tot slooping wordt overgegaan. De bepalingen van het 6e en 7e lid vinden alsdan overeenkomstige toepassing.

9. Alle krachtens dit artikel gestelde termijnen kunnen door Burgemeester en Wethouders op verzoek van den erfpachter voor bepaalden tijd worden verlengd.

Art. 8.

Nalatigheid.

Wordt niet voldaan aan de bepalingen der overeenkomst, dan kunnen Burgemeester en Wethouders, op kosten van den erfpachter:

1°. in de plaats van den erfpachter doen datgene, waartoe hij volgens de overeenkomst of de voorwaarden aan een ontheffing, vergunning of andere beschikking verbonden, gehouden is;

2°. in de plaats van den erfpachter een met de overeenkomst of de voorwaarden bovenbedoeld strijdigen toestand opheffen, of hetgeen met overtreding van de overeenkomst of die voorwaarden is opgericht, opruimen;

3°. den aanvang of voortgang met werken of handelingen, die in strijd zijn met de overeenkomst of voorwaarden bovenbedoeld, of het gebruik van zaken, met betrekking tot welke aan de eischen bij de overeenkomst of die voorwaarden gesteld of bedoeld, niet is voldaan, beletten.

Burgemeester en Wethouders maken bij de toepassing van bovenstaande bepalingen gebruik van de, naar hun oordeel, meest geschikte en doelmatige middelen. Is door hen in eenig geval eenmaal aan die bepalingen toepassing gegeven, dan staat het den erfpachter niet meer vrij zonder hun toestemming en anders dan op de wijze door hen bepaald, het daarstellen of het opheffen of opruimen van een toestand geheel of gedeeltelijk over of op zich te nemen.

Spoedeischende gevallen, te hunner beoordeeling, uitgezonderd, doen Burgemeester en Wethouders, alvorens tot toepassing van deze bepalingen over te gaan, een schriftelijke waarschuwing voorafgaaan.

Art. 9.

Overgang en overdracht van het recht.

1. Bij overgang van het recht over het geheel of een gedeelte van het grondstuk moet de rechthebbende binnen drie maanden na den overgang, onder staving van zijn recht, daarvan aan de Gemeente kennis geven.

2. Gelijke kennisgeving met staving van het recht, binnen gelijken termijn, moet geschieden in geval van overdracht.

3. De staving van het recht in de voorgaande leden voorgeschreven, moet geschieden ten genoege van Burgemeester en Wethouders, met overlegging van de door hen noodig geoordeelde bescheiden, waarvan door hen, behoorlijk gewaarmerkte afschriften kunnen worden gevorderd.

Art. 10.

Onderscheidene rechthebbenden en gemeenschap.

1. Wanneer er onderscheidene rechthebbenden zijn, kan ieder van hen ter keuze van de Gemeente ten opzichte van laatstgemelde beschouwd worden als de erfpachter.

De Gemeente behoudt echter ten aanzien van alle gevallen de vrijheid allen te samen als erfpachter te beschouwen.

2. Wanneer het recht tusschen onderscheidene personen gemeen is, kan eveneens ieder van hen ter keuze van de Gemeente beschouwd worden als de erfpachter. De Gemeente behoudt echter ook hier ten aanzien van ieder geval de vrijheid allen te zamen als erfpachter te beschouwen.

Art. 11.

Splitsing van het recht.

1. Bestaat de bebouwing overeenkomstig de bepalingen van art. 5 of moet of mag zij volgens die bepalingen bestaan uit verschillende in werkelijkheid op zich zelf staande gebouwen, dan kan de erfpachter of kunnen de onderscheidene rechthebbenden, mits met elkander samenwerkende, eischen, dat het recht wordt gesplitst in willekeurige deelen, mits overeenkomstig de bepalingen van art. 5 ieder bestemd of gebezigd voor een of meer in werkelijkheid op zich zelf staande gebouwen.

2. Tot de splitsing kan niet worden overgegaan zonder de medewerking van alle ingeschreven hypotheekhouders.

3. Van de splitsing wordt een akte opgemaakt, waaruit van de medewerking van alle ingeschreven hypotheekhouders en rechthebbenden moet blijken. Bij die akte wordt geconstateerd dat de oude overeenkomst is vervallen.

4. Nieuwe overeenkomsten worden opgemaakt voor ieder door splitsing te ontstaan deel, voor den overblijvenden duur van het recht, overigens op dezelfde voorwaarden, behoudens de gevolgen der splitsing

en de door den Gemeenteraad in verband met de splitsing noodzakelijk geachte wijzigingen in de voorschriften bedoeld of vervat in de artt. 5 en 7.

5. Alle kosten der splitsing komen voor rekening van den erfpachter.

Art. 12.

Eindiging van het recht op gronden van algemeen nut.

1. De Gemeenteraad kan het eindigen van het recht voor het geheel of een gedeelte van het grondstuk, tegen schadevergoeding, op gronden van algemeen nut, te zijner beoordeeling, voor een in het besluit bepaald omschreven doel uitspreken.

2. Zou, naar het oordeel van den Gemeenteraad, bij de eindiging van het recht een gedeelte overblijven, dat in verband met de bestemming van het grondstuk niet wel meer te gebruiken zou zijn, dan zal de Gemeenteraad, indien de erfpachter dit verklaart te verlangen, de eindiging van het recht voor het geheele grondstuk uitspreken.

3. Het recht eindigt, ook voordat de schadevergoeding is bepaald of betaald, tenzij een ander tijdstip bij dit besluit is bepaald, terstond nadat het raadsbesluit waarbij de eindiging van het recht werd uitgesproken, is genomen.

4. Een nieuwe overeenkomst wordt opgemaakt voor het gedeelte niet in de eindiging begrepen op dezelfde voorwaarden, behoudens de gevolgen der splitsing en de door den Gemeenteraad in verband met de splitsing noodzakelijke geachte wijzigingen in de voorschriften bedoeld of vervat in de artt. 5 en 7.

5. Indien tengevolge van oorzaken welke de Gemeente bij machte was uit den weg te ruimen met de verwezenlijking van het doel, waartoe de eindiging werd uitgesproken, niet is begonnen binnen een jaar na de terbeschikkingstelling van den grond en de ontruiming en terbeschikkingstelling van de gebouwen, of de verwezenlijking van dat doel meer dan een jaar is gestaakt, of indien uit andere omstandigheden is aan te toonen, dat het doel blijkbaar niet zal worden verwezenlijkt, kan de erfpachter, die ten tijde der eindiging erfpachter was, of zijne rechtverkrijgenden, bij den rechter vorderen, dat het geeindigde recht hem wordt teruggegeven op gelijke voorwaarden voor den overblijvenden duur van het recht en hij weder in het bezit wordt gesteld van den opstal zoover die nog aanwezig is en in den toestand waarin die zich bevindt, doch onder gehoudenheid om in evenredigheid tot de ontvangen waarde de schadevergoeding terug te geven.

6. Wordt zijn eisch daartoe, door den rechter toegewezen dan zal een nieuwe akte worden opgemaakt.

7. Alle kosten der eindiging van het recht op gronden van algemeen nut blijven voor rekening van de Gemeente.

Art. 13.

Schadevergoeding bij eindiging op gronden van algemeen nut.

1. De schadevergoeding, bedoeld in het 1e lid van art. 12, bestaat uit de vergoeding van de waarde van den opstal in den toestand, waarin die zich ten tijde van de eindiging bevindt, vermeerderd met 10 percent der waarde.

Behoudens de bepaling van art. 22, 1e lid wordt bedoelde waarde ingeval van verschil bepaald door deskundigen.

2. Bij de berekening van de vergoeding bedoeld in het 1e lid wordt niet gelet op nieuwe gebouwen of getimmerten of op veranderingen gemaakt of aangebracht na de kennisgeving aan den erfpachter bedoeld in het 1e lid van art. 15 ter zake van deze eindiging, of is de eindiging later dan zes maanden na die kennisgeving uitgesproken, zes maanden of korter voor het uitspreken der eindiging.

3. Bij eindiging voor een gedeelte van het recht wordt bij de berekening van de vergoeding bedoeld in het 1e lid van dit artikel, acht gegeven op de onevenredig mindere waarde van het overblijvende gedeelte als noodzakelijk gevolg van de eindiging.

4. Behoudens de bepalingen van art. 22, 3e lid, wordt den erfpachter als schadevergoeding, bedoeld in het 1e lid van art. 12, uitbetaald het bedrag, bepaald overeenkomstig het 1e lid van het onderhavige artikel, evenwel onder aftrek van hetgeen de erfpachter, blijkens vaststelling door Burgemeester en Wethouders, nog schuldig is op grond van de artt. 4, 27 en 16, 5e lid.

5. Alvorens eenige uitbetaling, hoe ook genaamd en aan wien ook, kan plaats hebben, moeten in elk geval, voor zoover niet de Gemeente den erfpachter kennis gaf, dat dit niet wordt verlangd:

1e. grond en gebouwen ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld;

2e. van het geëindigd zijn van het erfpachtrecht de vereischte aanteekening zijn gedaan in de openbare registers onder verwijzing naar het betrekkelijke raadsbesluit.

Art. 14.

Vervallen-verklaring van het recht.

Onverminderd de te beloopen boeten, kan de Gemeenteraad de vervallen-verklaring van het recht uitspreken in de volgende gevallen:

1e. Ingeval, na het uiterste tijdstip ingevolge art. 4 voor de betaling geldende, nog niet volledig is betaald, hetgeen de erfpachter, blijkens vaststelling door Burgemeester en Wethouders, aan de Gemeente verschuldigd is op grond van de artt. 4 en 27.

Vooraf moet de erfpachter driemaal door Burgemeesters en Wethouders tot betaling zijn aangeschreven en het bij de laatste aanschrijving op minstens twee weken na de dagteekening der aanschrijving te stellen tijdstip zijn verschenen.

2e. Ingeval niet zijn nageleefd de voorschriften van art. 5, art. 6, 3e lid, art. 7, art. 9 en art. 19 of de voorwaarden verbonden aan ontheffingen, vergunningen of andere beschikkingen voortvloeiende uit bovengenoemde voorschriften of dat van art. 6, 10e lid.

Vooraf moet de erfpachter driemaal door Burgemeester en Wethouders zijn aangeschreven:

om alsnog te doen waartoe hij gehouden is;

of tot opheffing van een met de overeenkomst, of krachtens deze gestelde voorwaarden, strijdigen toestand;

of tot opruiming van hetgeen met overtreding van de overeenkomst, of krachtens deze gestelde voorwaarden, is opgericht;

of tot staking van verboden werken of handelingen of het gebruik van zaken, met betrekking tot welke niet is voldaan aan de eischen, bij de overeenkomst, of krachtens deze gestelde voorwaarden, gesteld of bedoeld.

Bovendien moet het bij de laatste aanschrijving op minstens twee weken na de dagteekening dier aanschrijving te stellen tijdstip zijn verschenen.

3e. Ingeval de erfpachter niet medewerkt tot het opmaken van akten, welke de overeenkomst voorschrijft of voor zooveel noodig tot hunne in- of overschrijving in de openbare registers.

Vooraf moet de erfpachter driemaal door Burgemeester en Wethouders tot voldoening aan zijn verplichting zijn aangeschreven en het bij de laatste aanschrijving te stellen tijdstip zijn verschenen.

2. Of een geval als bedoeld in het 1e lid aanwezig is, staat ter beoordeeling van den Gemeenteraad.

3. Behoudens het bepaalde bij art. 22, 3e lid, vervalt het recht, zonder dat tusschenkomst van den rechter vereischt is, terstond nadat het raadsbesluit tot vervallen-verklaring is genomen.

4. Wanneer er onderscheidene rechthebbenden zijn kan de Gemeente de vervallen-verklaring voor gedeelten van het goed uitspreken, mits de bebouwing daarvan in werkelijkheid op zich zelf staat.

5. Een of meer nieuwe overeenkomsten worden opgemaakt voor de gedeelten niet in de vervallen-verklaring begrepen, op dezelfde voorwaarden, behoudens de gevolgen der splitsing en de door den Gemeenteraad in verband met de splitsing noodzakelijk geachte wijzigingen in de voorschriften bedoeld of vervat in de artikelen 5 en 7.

6. De erfpachter van het geheel, respectievelijk het gedeelte waarover de vervallen-verklaring zich uitstrekt, kan niet weder bij openbaren verkoop of bij overdracht erfpachter van het goed, respectievelijk het gedeelte, worden, zonder goedkeuring van den Gemeenteraad.

Art. 15.

Bepalingen zoowel aangaande eindiging van het recht op gronden van algemeen nut als aangaande vervallen-verklaring van het recht.

1. Wordt aan den Gemeenteraad een voorstel tot het uitspreken van de eindiging van het recht op gronden van algemeen nut of tot vervallen-verklaring van het recht gedaan, dan zal door Burgemeester en Wethouders aan den erfpachter en de ingeschreven hypotheekhouders, in het eerste geval met vermelding van het doel waarvoor de eindiging zou geschieden, in het andere geval met vermelding van de feiten en gronden die tot de vervallen-verklaring aanleiding zouden geven, in beide gevallen onder overlegging van afschrift van het voorstel, kennis worden gegeven.

2. Over zoodanige voorstellen wordt door den Gemeenteraad niet beslist, zoolang niet aan de bepalingen van de 3 volgende leden is gevolg gegeven en tevens een maand sedert bovenbedoelde kennisgeving is verloopen.

3. De erfpachter en de ingeschreven hypotheekhouders worden in de gelegenheid gesteld hunne bezwaren tegen het voorstel voor een

door den Gemeenteraad te benoemen Commissie schriftelijk en mondeling kenbaar te maken.

4. De commissie geeft gelegenheid:

aan Burgemeester en Wethouders om op de bezwaarschriften schriftelijk te antwoorden;

aan de rekwestranten voor een wederantwoord daarop;

aan Burgemeester en Wethouders en rekwestranten of hunne gemachtigden om in tegenwoordigheid van elkander of allen daartoe althans behoorlijk opgeroepen zijnde, hunne bezwaren mondeling toe te lichten en met elkander in debat te treden, met dien verstande dat de rekwestranten het laatste woord hebben.

Zij bepaalt de termijnen voor de inlevering der schriftelijke vertoogen en den tijd voor mondelinge toelichting en debat en brengt een en ander ter kennis van Burgemeester en Wethouders en de rekwestranten.

De schriftelijke vertoogen worden terstond ter secretarie voor Burgemeester en Wethouders en de rekwestranten ter inzage nedergelegd.

5. De Commissie brengt verslag aan den Gemeenteraad uit.

6. De Gemeenteraad beslist in openbare vergadering.

7. Van de eindiging op gronden van algemeen nut of de vervallenverklaring wordt den erfpachter en den ingeschreven hypotheekhouders met vermelding in het eerste geval van het doel waarvoor de eindiging is uitgesproken, in het andere geval van de feiten en gronden die tot de vervallen-verklaring aanleiding geven, onverwijld kennis gegeven.

8. De Gemeente zal in een en ander geval, bedoeld in het vorig lid, bevoegd zijn van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht aanteekening te laten doen in de openbare registers onder verwijzing naar het raadsbesluit waarbij die eindiging of die vervallen-verklaring is uitgesproken.

Art 16.

Gevolgen van eindiging van het recht zoowelingeval van niet-vernieuwing van het recht, als op gronden van algemeen nut, als na vervallen-verklaring.

1. Na de eindiging yan het recht ingeval van niet-vernieuwing van het recht of ingevolge raadsbesluit, waarbij de eindiging van het recht op gronden van algemeen nut is uitgesproken, of na vervallen-verklaring van het recht, is de Gemeente terstond in den eigendom van allen opstal getreden en de erfpachter bijgevolg niet gerechtigd daarna iets weg te ruimen of iets aan den toestand te veranderen.

2. Na de eindiging bedoeld in het voorgaande lid zijn terstond alle zakelijke rechten op of ter zake van het goed, het erfpachtrecht of den opstal gevestigd, behoudens de rechten der hypotheekhouders volgens deze oveenkomst, vervallen.

3. De erfpachter zal er voor zorg dragen, dat ten spoedigste, althans een maand na de eindiging, van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht, in geval van eindiging op gronden van algemeen nut of na vervallen-verklaring onder verwijzing naar het betrekkelijk raadsbesluit, in de openbare registers de vereischte aanteekening wordt gedaan.

4. Voor zoover de Gemeente den erfpachter geen kennis geeft, dat

dit niet wordt verlangd, zal de grond ter vrije beschikking van de Gemeente en de daarop gevestigde gebouwen ontruimd en eveneens ter vrije beschikking van de Gemeente moeten zijn, in het geval van eindiging, zonder dat vernieuwing plaats heeft, terstond, en in de gevallen van eindiging op gronden van algemeen nut of na vervallen-verklaring, binnen door den Gemeenteraad minstens op drie maanden te bepalen en ter kennis van den erfpachter te brengen termijn.

5. Bij gebreke van voldoening aan het bepaalde bij het 3e of 4e lid, kan de Gemeente, onverminderd hare rechten om vergoeding van kosten, schaden en interessen te eischen, een maand na daartoe gedane aanschrijving van den erfpachter, met derden de noodige overeenkomsten treffen, tot bereiking van het in het vorig lid bedoeld resultaat en zal het krachtens die verbintenissen door de Gemeente aan derden verschuldigde ten laste van den erpachter komen en door hem moeten worden voorgeschoten.

6. De overeenkomsten betreffende het goed, het erpachtsrecht of den opstal, zoover strijdig met voorgaande bepalingen, hebben geen kracht tegenover de Gemeente, voor zoover niet de Gemeente met de mede-contractanten anders overeenkomt.

Art. 17.

Eindiging van het recht, zonder dat vernieuwing plaats heeft of na vervallen-verklaring of bij vermenging van het recht met den eigendom.

1. Behoudens het bepaalde bij art. 18 en art. 21, 4e lid, zal de Gemeente na eindiging van het recht, zonder dat vernieuwing plaats heeft of na vervallen-verklaring of bij vermenging van het recht met den eigendom, den opstal overnemen tegen vergoeding van de waarde van dien opstal, in den toestand waarin die zich ten tijde van de eindiging bevindt.

Behoudens de bepaling van art. 22, 1e lid wordt bedoelde waarde ingeval van verschil bepaald door deskundigen.

2. Ingeval van vervallen-verklaring wordt bij de berekening der vergoeding niet gelet op nieuwe gebouwen of getimmerten of op veranderingen gemaakt of aangebracht na de kennisgeving aan den erfpachter, bedoeld in het 1e lid van art. 15 ter zake van deze eindiging of is de vervallen-verklaring later dan zes maanden na die kennisgeving uitgesproken, zes maanden of korter voor het uitspreken der vervallen-verklaring.

3. Behoudens de bepalingen van art. 22, 3e lid, wordt den erfpachter als vergoeding, bedoeld in het 1e lid van het onderhavige artikel, uitbetaald het bedrag, bepaald overeenkomstig laatstgenoemd lid, evenwel onder aftrek van hetgeen de erfpachter, blijkens vaststelling door Burgemeester en Wethouders, nog schuldig is op grond van de artt. 4, 27 en 16, 5e lid.

4. Alvorens eenige uitbetaling, hoe ook genaamd en aan wien ook kan plaats hebben, moeten in elk geval, voor zoover niet de Gemeente den erfpachter kennis gaf, dat dit niet wordt verlangd:

1e. grond en gebouwen ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld;

2e. van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht de vereischte aanteekening zijn gedaan in de openbare registers onder verwijzing naar het betrekkelijk raadsbesluit.

Art. 18.

Bijzondere bepalingen betreffende eindiging van het recht ingeval van niet-vernieuwing van het recht of na vervallen-verklaring of bij vermenging met den eigendom.

1. Behoudens het bepaalde bij art. 21 4e lid, blijft het bepaalde bij het 1e tot het 4e lid van art. 17 buiten werking, indien door de Gemeente is verklaard, dat zij toepassing verlangt van het onderhavige artikel.

2. Totdat de Gemeente zich daaromtrent heeft verklaard, blijft de werking van de in het eerste lid bedoelde bepalingen van art. 17 opgeschort.

3. De Gemeente doet die verklaring en geeft daarvan kennis aan den erfpachter en de ingeschreven hypotheekhouders binnen twee maanden na de eindiging van het recht ingeval van nietvernieuwing van het recht of vervallen-verklaring of vermenging met den eigendom.

4. Heeft de Gemeente die verklaring gedaan dan geldt, hetgeen is bepaald in de volgende leden.

5. De Gemeente zal het erfpachtsrecht in openbare veiling brengen.

Bij eindiging na vervallen-verklaring of vermenging met den eigendom, zal de veiling, zoo zij plaats heeft minstens 5 jaar vóor den afloop van het recht bedoeld in het 3e lid van art. 2, geschieden voor den overblijvenden duur van het recht, op de bestaande voorwaarden, daaronder begrepen de bestaande erfpachtssom.

In alle overige gevallen worden de voorwaarden voor het uit te geven nieuwe recht door den Gemeenteraad vastgesteld met overeenkomstige toepassing van het 4e tot en met het 11e lid van art. 2.

6. Het in veiling brengen bedoeld in het 5e lid kan eens of meermalen worden herhaald.

Over de toewijzing beslist de Gemeenteraad.

7. Ook kan het grondstuk ondershands in erfpacht worden uitgegeven, als erfpachter en ingeschreven hypotheekhouders, of de ingeschreven hypotheekhouders alleen, dit, blijkens schriftelijke verklaring, goedkeuren.

De 2e en 3e zinsnede van het 5e lid vinden dan overeenkomstige toepassing.

8. Behoudens de bepalingen van art 22, 3e lid, wordt den erfpachter uitbetaald de netto-opbrengst ven den opstal voortvloeiende uit de toepassing van het 5e of 7e lid van dit artikel, evenwel onder aftrek van hetgeen de erfpachter, blijkens vaststelling door Burgemeester en Wethouders, nog schuldig is op grond van de artt. 4, 27 en 16 5e lid.

9. Alvorens eenige uitbetaling, hoe ook genaamd en aan wien ook, kan plaats hebben, moeten in elk geval, voorzoover niet de Gemeente den erfpachter kennis gaf, dat dit niet wordt verlangd:

1e. grond en gebouwen ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld;

2e. van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht de vereischte aan-

teekening zijn gedaan in de openbare registers onder verwijzing naar het betrekkelijke raadsbesluit.

10. Zoolang niet de toewijzing bedoeld in het 6e lid of de uitgifte bedoeld in het 7e lid is tot stand gekomen, kan de Gemeente verklaren af te zien van haar verlangen tot toepassing van dit artikel. Zij zal daarvan overwijld kennisgeven aan den erfpachter en de ingeschreven hypotheekhouders. Na die kennisgeving wordt het bepaalde bij het 1e tot het 4e lid van art. 17 weder van toepassing.

11. De Gemeente zal op de schriftelijke gedane verklaring bedoeld in het 10e lid van dit artikel niet kunnen terugkomen, tenzij de erfpachter en de ingescheven hypotheekhouders schriftelijk verklaren daarin te berusten.

Art. 19.

Waarborgen dat de overeenkomsten enz. van den erfpachter met derden, niet strijden met de erfpachtsovereenkomst.

1. De erfpachter moet zorgen dat, alle overeenkomsten betreffende het goed, het erfpachtsrecht of den opstal, als van verhuur, ingebruikgeving en andere en die tot vestiging van zakelijke rechten, behalve hypotheek, vermelden de bepalingen van art. 16, 1e, 2e, 3e, 4e, 5e en 6e lid met woordelijke aanhaling van den inhoud daarvan.

2. Hij zorgt dat in die overeenkomst enz. worden opgenomen de verbintenissen van de wederpartij, daartoe strekkende:

1e. om te zorgen dat, voor zoover de Gemeente den erfpachter geen kennis geeft dat dit niet wordt verlangd, de grond ter vrije beschikking van de Gemeente is en de daarop gevestigde gebouwen ontruimd en eveneens ter vrije beschikking van de Gemeente zijn, in het geval van eindiging zonder dat vernieuwing plaats heeft, terstond en in de gevallen van eindiging op gronden van algemeen nut of na vervallenverklaring binnen door den Gemeenteraad minstens op drie maanden te bepalen en ter kennis van den erfpachter te brengen termijn.

2. om te zorgen, voor zooveel van haar afhangt, dat ten spoedigste, althans binnen een maand na de eindiging, de vereische aanteekening is gedaan in de openbare registers, onder verwijzing naar het betrekkelijke raadsbesluit.

Art. 20.

Bevoegdheid tot herstel door ingeschreven hypotheekhouders van verzuimen van den erfpachter.

1. De ingeschreven hypotheekhouders zijn bevoegd te doen, wat de erfpachter verzuimt te doen. Zoo kunnen o. a. door hen geldig betalingen worden gedaan.

2. Van elke aanschrijving gericht tot den erfpachter, die aanleiding tot het uitspreken der vervallen-verklaring van het recht kan geven, wordt den ingeschreven hypotheekhouders onverwijld afschrift gezonden, voor zoover zij van hun optreden aan Burgemeester en Wethouders kennis gaven.

Art. 21.

Bevoegdheid van de ingeschreven hypotheekhouders bij eindiging van het recht ingeval van niet-vernieuwing van het recht, op gronden van algemeen nut of na vervallen-verklaring of bij vermenging met den eigendom.

1. Zijn er bij de eindiging van het recht zonder dat vernieuwing plaats heeft of ingevolge raadsbesluit, waarbij de eindiging van het recht op gronden van algemeen nut is uitgesproken, of in geval van vermenging van het recht met den eigendom, hypotheekhouders op het goed ingeschreven, dan komen in afwijking van het bepaalde bij art. 13, 4e lid, 17, 3e lid en 18, 8e lid, de vergoeding bedoeld in het 1e lid van art. 12, die bedoeld in het 1e lid van art. 17 en de netto-opbrengst bedoeld in het 8e lid van art. 18 niet toe aan den erfpachter doch zelfstandig aan de ingeschreven hypotheekhouders en na voldoening van deze het overschot aan den erfpachter.

2. Het in het 1e lid bepaalde zal alleen toepassing vinden indien de ingeschreven hypotheekhouders binnen een maand, nadat de eindiging als bovenbedoeld te hunner kennis is gebracht, schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders daartoe hun verlangen te kennen geven.

3. Ingeval van eindiging van het recht na vervallen-verklaring, geldt hetgeen wordt bepaald in het 4e tot en met het 11e lid van dit artikel.

4. De ten tijde der eindiging ingeschreven hypotheekhouders hebben de keus tusschen het volgende:

ðf zij kunnen hunne rechten op de gewone wijze uitoefenen, en dan wordt het, indien van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt, beschouwd, dat het recht niet is te niet gegaan, doch slechts tijdelijk in handen der Gemeente is. Desgewenscht wordt de overeenkomst voor den overblijvenden duur van het recht op dezelfde voorwaarden op kosten van den nieuwen erfpachter vernieuwd;

ðf zij kunnen toepassing verlangen van de bepaling van het 1e lid, in welk geval die bepaling ook in dit geval van toepassing is.

5. De ingeschreven hypotheekhouders zullen zich, op straffe van verval van de bevoegdheid voortvloeiende uit het in het 4e lid in de 1e plaats genoemde, binnen een maand, nadat de eindiging als bovenbedoeld te hunner kennis is gebracht, schriftelijk aan Burgemeester en Wethouder moeten verklaren.

6. Kiezen zij het in het 4e lid in de 1e plaats genoemde dan zullen zij, op straffe als voren, binnen een maand na verklaring hunne rechten moeten beginnen uit te oefenen, en daarna geregeld voortzetten.

7. Alle stukken en bekendmakingen voortvloeiende uit de uitoefening hunner rechten worden ter kennis van de Gemeente gebracht, op straffe als voren.

8 Zoolang de termijn waarbinnen zij zich moeten verklaren nog loopt, blijft alle verder gevolg aan de vervallen-verklaring te geven, opgeschort.

9. Dit is mede het geval indien zij het in het 4e lid in de 1e plaats genoemde kozen, zoolang zij hunne daaruit voortvloeiende bevoegdheid overeenkomstig het 6e lid uitoefenen.

10. De bevoegdheid voortvloeiende uit het in het in het 4e lid van dit artikel in de eerste plaats genoemde wordt ten einde toe uitgeoefend door den zelfden meest gereeden hypotheekhouder.

11. Wordt door ingeschreven hypotheekhouders naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders niet voldaan aan hetgeen is bepaald in het 5e, 6e en 7e lid van dit artikel, dan verklaren zij de bevoegdheid van ingeschreven hypotheekhouders, voortvloeiende uit het in het 4e lid in de eerste plaats genoemde, vervallen. Het 1e lid van dit artikel is alsdan van toepassing. De bepalingen van het 4e, 5e, 6e, 7e, 8e, 9e en 10e lid houden alsdan op voor dat geval te gelden en het daaraan reeds gegeven gevolg is van nul en geener waarde.

Art. 22.

Recht van de ingeschreven hypotheekhouders op de vergoedingen, enz.

1. Den ten tijde der eindiging van het recht ingeval van niet-vernieuwing of ingevolge raadsbesluit, waarbij de eindiging van het recht op gronden van algemeen nut is uitgesproken of na vervallen-verklaring of bij vermenging van het recht met den eigendom, ingeschreven hypotheekhouders wordt door de Gemeente onverwijld kennis gegeven van het bedrag, waarop de vergoedingen bedoeld in het 1e lid van art. 12 en het 1e lid van art 17, zijn bepaald.

Is in gevallen, die bij verschil aan de beslissing van deskundigen worden onderworpen — behalve waar het betreft de bepaling van de erfpachtssom, buiten het geval van art. 18 5e lid — door de Gemeente en den erfpachter overeengekomen, dan kunnen ingeschreven hypotheekhouders, mits zij zich daartoe binnen een maand, nadat hun die overeenkomst van wege de Gemeente is bekend gemaakt, schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders verklaren, vorderen dat het geval aan de beslissing van deskundigen wordt onderworpen.

Betreft het iets dat noodig is om tot de vaststelling van een vergoeding te komen, dan kan dit alleen geschieden, als het bedrag, dat zij ten tijde der eindiging als zoodanig te vorderen hebben het bedrag der vergoedingen overtreft.

2. Bij toepassing van het 1e lid van art. 21 zullen, behoudens de bepaling van het 5e lid van dit artikel, aan ingeschreven hypotheekhouders, met inachtneming der tusschen hen bestaande rangorde, zoover hunne vorderingen strekken, als vergoeding bedoeld in het 1e lid van art. 12, of die bedoeld in het 1e lid van art 17 of netto-opbrengst bedoeld in het 8e lid van art. 18 worden uitbetaald, gelijke bedragen, als ingevolge het 4e lid van art. 13, het 3e lid van art. 17 en het 8e lid van art. 18 ter zake aan den erfpachter zouden zijn uit te betalen, echter zonder aftrek van door den erfpachter ingevolge van art. 27 beloopen boeten.

3. Bij toepassing van het 1e lid van art. 21 zal. behoudens de bepaling van het het 5e lid van dit artikel, na voldoening der ingeschreven hypotheekhouders, aan den erfpachter als vergoeding bedoeld in het 1e lid van art. 12, of die bedoeld in het 1e lid van art. 17 of netto-opbrengst bedoeld in het 8e lid van art. 18, in afwijking van het bepaalde bij art. 13, 4e lid, 17, 3e lid en 18, 8e lid worden uitbetaald,

hetgeen, na voldoening der hypotheekhouders volgens het vorig lid, overblijft, verminderd met het bedrag van door den erfpachter ingevolge art. 27 beloopen boeten.

Zoover die boeten het overschot overtreffen, blijft de erfpachter voor de betaling dier boeten aansprakelijk.

4. Zijn partijen overeenkomstig het 7e lid van art. 23 naar den rechter verwezen of wordt volgens die bepaling een rechterlijke beslissing door de Gemeente afgewacht of uitgelokt, dan blijft alleen het bedrag waarover strijd loopt, in afwachting van de beslissing in rechte, bij de Gemeente berusten, en heeft na die beslissing de uitbetaling van hetgeen alsdan respectievelijk aan de ingeschreven hypotheekhouders of den erfpachter blijkt toe te komen, plaats.

5. De bedragen die ingevolge het 4e lid van art. 13, het 3e lid van art. 17 en het 8e lid van art. 18 aan den erfpachter zouden zijn uit te betalen, worden verminderd met de kosten die de Gemeente ter zake bedoeld in het 4e lid heeft gemaakt, volgens vaststelling door Burgemeester en Wethouders, en de proceskosten die ten haren laste mochten zijn gebracht.

De vorderingen der ingeschreven hypotheekhouders, bedoeld in het 2e lid, zullen zich ook uitstrekken over hunne proceskosten ten laste van den erfpachter gebracht.

Art 23.

Bepaling van het bedrag dat de ingeschreven hypotheekhouders ten tijde der eindiging te vorderen hebben.

1. Om te komen tot de bepaling van de bedragen die ieder der ingeschreven hypotheekhouders op het tijdstip van eindiging te vorderen heeft, geldt voor de toepassing van het bepaalde bij het 2e en 3e lid van art. 22, hetgeen is bepaald in de volgende leden van dit artikel.

2. De ingeschreven hypotheekhouders zoowel als de erfpachter geven ieder voor zich het verschuldigde binnen 3 weken na de eindiging aan Burgemeester en Wethouders op.

3. De ingeschreven hypotheekhouders zoowel als de erfpachter zijn verplicht te zorgen dat aan Burgemeester en Wethouders of gecommitteerden uit hun midden, al of niet bijgestaan door deskundigen of aan door hen aangewezen deskundigen, ter vaststelling van het bedrag, behoorlijk inzage wordt gegeven van en vertoond worden alle betrekkelijke boeken en bescheiden.

4. De erfpachter en alle ingeschreven hypotheekhouders zijn eveneens verplicht aan Burgemeester en Wethouders mondeling en schriftelijk alle inlichtingen te geven die hun ten dienste staan, ook desverlangd in persoonlijke wederzijdsche tegenwoordigheid. Zij zullen aan een behoorlijke oproeping vanwege Burgemeester en Wethouders tot persoonlijke verschijning gevolg geven, tenzij zij een, ter beoordeeling van Burgemeester en Wethouders, gewettigde reden van verhindering hebben.

5. Het door den ingeschreven hypotheekhouder, die aan alle verplichtingen uit dit artikel voortvloeiende heeft voldaan, opgegeven bedrag kan ook bij afwijking of bij gebreke van opgave van den erfpachter worden gevolgd.

6. Heeft de ingeschreven hypotheekhouder, naar het oordeel van

Burgemeester en Wethouders, niet aan alle verplichtingen uit dit artikel voortvloeiende voldaan, dan kunnen deze het bedrag naar beste weten vaststellen.

7. De Gemeente kan den erfpachter en ingeschreven hypotheekhouders, indien zij het niet eens zijn, naar den rechter verwijzen en in alle gevallen, de bepaling van het bedrag door den rechter afwachten of die uitlokken.

Art. 24.

Bevoegdheid van de ingeschreven hypotheekhouders om een zelfstandige verbintenis van de Gemeente tegenover hen, te eischen.

De ingeschreven hypotheekhouders kunnen verlangen, dat de Gemeente bij met hen op hunne kosten aan te gane overeenkomst, hun tot den afloop of eindiging van het recht, de voortdurende geldigheid waarborgt van de in de overeenkomst opgenomen bepalingen, vervat:

in art. 11, 2e en 3e lid, voor zoover de medewerking van hypotheekhouders daarin wordt voorgeschreven;

in art. 15, 1e en 7e en art. 18, 3e lid, zoover daarin kennisgevingen aan hypotheekhouders worden voorgeschreven;

in art. 2, 6e, 7e, 8e en 9e lid, art. 13, 4e lid, art. 15, 3e, 4e, 5e en 6e lid, art. 17, 3e lid, art. 18, 5e, 8e en 11e lid en de artt. 20, 21, 22 en 23, zoover die bepalingen hun aangaan of voor hen van belang zijn.

Art. 25.

Waardebepaling.

1. Waar in deze voorwaarden gesproken wordt van waarde van den grond, wordt daaronder verstaan de courante verkoopwaarde van den grond, daarin niet begrepen de waarde van den opstal. Derhalve wordt geen acht geslagen bijv. op de uitkomsten van het daarop eventueel uitgeoefend wordende bedrijf.

2. Waar in deze verordening gesproken wordt van de waarde van den opstal, wordt daarvoor genomen de courante verkoopwaarde van den opstal, daaronder niet begrepen de waarde van den grond. Bij de bepaling van de courante verkoopwaarde komen evenmin in aanmerking de uitkomsten van het eventueel op het goed uitgeoefend wordende bedrijf.

3. Bij de schatting van de courante verkoopwaarde van den grond wordt het volgende in het oog gehouden:

Tot grondslag worden genomen de prijzen bij verkoop uit de hand of bij veiling onder normale omstandigheden in den laatsten tijd van gronden in de omgeving, gelijkwaardige of ongelijkwaardige, in het laatste geval met inachtneming der aan te nemen verhouding.

In plaats van verkoop van gronden kan ook die van grond en opstal als één geheel worden beschouwd; dan wordt berekend het gedeelte dat geacht moet worden voor den grond daarin te zijn begrepen.

Evenwel zijn zij, die de schatting hebben te verrichten, vrij in de keuze van de gegevens, waarop naar hun oordeel, de zuiverste schatting kan worden gegrond; zij kunnen zelfs, daartoe gronden vindende,

ook zonder eenige van de bedoelde gegevens tot grondslag te nemen, of op andere gegevens de schatting verrichten.

Bij de schatting van de courante verkoopwaarde van den opstal wordt het volgende in het oog gehouden:

Tot grondslag worden genomen de prijzen bij verkoop uit de hand of bij veiling onder normale omstandigheden in den laatsten tijd, van panden in de omgeving, gelijkwaardige of ongelijkwaardige, in het laatste geval met inachtneming der aan te nemen verhouding. Daarna wordt berekend het gedeelte dat geacht moet worden voor den opstal daarin te zijn begrepen.

Evenwel zijn zij die de schatting hebben te verrichten vrij in de keuze van de gegevens, waarop naar hun oordeel de zuiverste schatting kan worden gegrond; zij kunnen zelfs, daartoe gronden vindend, ook zonder eenige van de bedoelde gegevens tot grondslag te nemen, of op andere gegevens de schatting verrichten.

4. Bij de bepaling van de waarde van den opstal wordt verder o.a. het volgende in acht genomen:

Is de opstal in onvoldoenden staat, dan wordt genomen de waarde die hij zou hebben, na aanbrenging van de noodige herstellingen en verbeteringen, onder aftrek van de kosten die daaraan zouden zijn verbonden.

Moet de opstal geacht worden geen andere dan afbraakwaarde te bezitten, bijv. doordat hij dient voor een speciale niet courante bestemming en niet dan met, in vergelijking van het te verkrijgen resultaat, onevenredig groote kosten voor een courante bestemming geschikt is te maken, of bijv. in een zoodanigen toestand verkeert, dat hij geacht moet worden op te zijn, dan wordt de afbraakwaarde berekend.

5. De waarde van den opstal kan in geen geval worden bepaald boven het bedrag, dat de stichting ten tijde der waardebepaling zou kosten van zoodanige of soortgelijke gebouwen als aanwezig zijn, verminderd met hetgeen daarvan in verband met hun ouderdom en den toestand, waarin zij zich bevinden, moet worden afgetrokken.

6. Voor zoover de aard, inrichting, constructie, samenstelling of bouworde van den opstal of een gedeelte daarvan is van een ten tijde der waardebepaling niet of minder gebruikelijk type met hooger kosten, dan wordt voor de toepassing van het vorig lid in beschouwing genomen een gebruikelijk type daarmede het meest overeenkomende.

7. Is de waarde van den opstal volgens het 2e, 3e en 4e lid hooger dan die bepaald volgens het 5e lid, dan wordt die bepaald volgens het 5e lid aangenomen.

Art. 26.

Deskundigen.

De regeling met betrekking tot deskundigen in deze overeenkomst bedoeld wordt vastgesteld door den Gemeenteraad.

Art. 27.

Boeten.

Burgemeester en Wethouders kunnen den erfpachter eene boete

opleggen van ten hoogste tien gulden voor iederen dag of gedeelte van een dag, dat hij in gebreke blijft om te doen, waartoe hij gehouden is;

of om een met de overeenkomst, of krachtens deze gestelde voorwaarden, strijdigen toestand op te heffen;

of om hetgeen met overtreding van de overeenkomst, of krachtens deze gestelde voorwaarden, is opgericht, op te ruimen;

of om het gebruik van zaken, met betrekking tot welke niet voldaan is aan de eischen bij de overeenkomst of, krachtens deze gestelde voorwaarden, gesteld, of verboden werken of handelingen te staken.

Vooraf wordt de erfpachter driemaal door Burgemeester en Wethouders tot voldoening aan zijn verplichting aangeschreven.

Art. 28.

Verlenging tijdsbepalingen.

In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen aanwezig zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van in deze overeenkomst genoemde of bedoelde termijnen toestaan.

Art. 29.

Bezichtiging.

Tegen het eindigen van het recht heeft de erfpachter, ten aanzien van het ter bezichtiging stellen der op den in erfpacht uitgegeven grond staande opstallen, gelijke verplichtingen als volgens plaatselijk gebruik op huurders van gebouwde eigendommen rusten.

Art. 30.

Inlevering van stukken en schriftelijke kennisgevingen.

1. Zoo dikwijls volgens bepalingen van deze voorwaarden stukken aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd, wordt, wanneer dit wordt verlangd of zij dit noodig achten, van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

2. Waar uit de overeenkomst het vereischte van eenige kennisgeving van welken aard ook voortvloeit, moet deze altijd schriftelijk worden gedaan; zij kan ook bij deurwaarders-exploit geschieden.

Art. 31.

Domicilie-keuze.

Ter zake der erfpacht moet door den erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie in deze Gemeente gekozen worden. Het staat den erfpachter altijd vrij in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Schiedam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaarders-exploit, of door op-

neming van het nieuw gekozen domicilie in eene op te maken en aan Burgemeester en Wethouders in te leveren verklaring.

Art. 32.

Beroep op den Gemeenteraad.

1. Den erfpachter en ingeschreven hypotheekhouder staat van alle beslissingen van Burgemeester en Wethouders gedurende een maand beroep open op den Gemeenteraad.

2. De uitvoering der beslissingen wordt door het beroep niet geschorst.

3. De erfpachter of ingeschreven hypotheekhouder wordt in de gelegenheid gesteld zijne bezwaren tegen de beslissing van Burgemeester en Wethouders voor een door den Raad daartoe te benoemen Commissie, schriftelijk en mondeling kenbaar te maken.

4. De Commissie geeft gelegenheid:

aan Burgemeester en Wethouders om op de bezwaarschriften schriftelijk te antwoorden;

aan de appellanten voor een wederantwoord daarop;

aan Burgemeester en Wethouders en appellanten of hunne gemachtigden om in tegenwoordigheid van elkander of allen daartoe althans behoorlijk opgeroepen zijnde, hunne bezwaren mondeling toe te lichten en met elkander in debat te treden, met dien verstande dat de appellanten het laatste woord hebben.

Zij bepaalt de termijnen voor de inlevering der schriftelijke vertoogen en den tijd voor mondelinge toelichting en debat en brengt een en ander ter kennis van Burgemeester en Wethouders en de appellanten.

De schriftelijke vertoogen worden terstond ter secretarie voor Burgemeester en Wethouders en de appellanten ter inzage nedergelegd.

5. De Commissie brengt verslag aan den Gemeenteraad uit en doet hem een voorstel.

6. De Gemeenteraad beslist in openbare vergadering.

7. De Gemeenteraad kan de besluiten en beschikkingen, waarvan beroep, geheel of gedeeltelijk handhaven, vernietigen of vervangen door andere, zich in de plaats stellende van Burgemeester en Wethouders met gelijke bevoegdheid. Hij is bevoegd te treden in de beoordeeling van alle punten die zich in de zaak voordoen, ook in die, waarvan de beoordeeling in het bijzonder aan Burgemeester en Wethouders is overgelaten.

Art. 33.

Formulieren.

Door Burgemeester en Wethouders kunnen voor verklaringen, handelingen of overeenkomsten, voortvloeiende uit deze overeenkomst formulieren worden vastgesteld, die op straffe van nietigheid moeten worden gevolgd.

Voldoen verklaringen, handelingen of overeenkomsten daaraan niet, dan zullen Burgemeester en Wethouders dit den belanghebbende onder het oog brengen en hem alsnog in de gelegenheid stellen binnen door hen te bepalen tijd deze te verbeteren.

Art. 34.

Bepalingen omtrent het opmaken van akten en de kosten daarvan.

1. Van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende overeenkomsten tusschen de gemeente en den erfpachter of tusschen haar en hypotheekhouders wordt een notarieele akte opgemaakt.

2. Burgemeester en Wethouders zullen den notaris aanwijzen indien binnen door hen te bepalen tijd, door den belanghebbende geen notaris binnen de gemeente gevestigd, wordt aangewezen en hun daarvan kennis gegeven, of de aangewezene niet optreedt.

3. Van de overeenkomsten, waarvan de opmaking in de overeenkomst wordt voorgeschreven, wordt akte opgemaakt binnen een maand na oproeping door Burgemeester en Wethouders om tot het opmaken mede te werken.

4. De erfpachter is verplicht tot het opmaken der voorgeschreven akten en wel binnen den voorgeschreven tijd mede te werken.

5. Hij is mede verplicht, voorzooveel dit verlangd wordt, zijn medewerking te verleenen tot de vereischte in- of overschrijvingen in de openbare registers.

6. Behoudens het bepaalde bij het 7e lid van art. 12, worden alle kosten verbonden aan het opmaken van deze en andere akten en het in- of overschrijven in de openbare registers alsmede het verschaffen van een gewaarmerkt afschrift aan de Gemeente, door den erfpachter gedragen.

Art. 35.

Vervallen van autoriteiten, colleges of ambtenaren in de overeenkomst genoemd.

Vervalt een van de autoriteiten, colleges of ambtenaren in deze overeenkomst genoemd, dan wordt door het Gemeentebestuur bij af te kondigen besluit een andere in de plaats gesteld.

INDEX.

Art. 1. Aanduiding en afbakening van den grond.
„ 2. Ingang en duur van het recht.
„ 3. Erfpachtssom.
„ 4. Bepalingen betreffende betalingen.
„ 5. Verplichting tot en wijze van bebouwing.
„ 6. Goedkeuring plannen bouw of aanleg.
„ 7. Tijdige voltooiing van den bouw.
„ 8. Nalatigheid.
„ 9. Overgang en overdracht van het recht.
„ 10. Onderscheidene rechthebbenden en gemeenschap.

Art. 11. Splitsing vaan het recht.
„ 12. Eindiging van het recht op gronden van algemeen nut.
„ 13. Schadevergoeding bij eindiging op gronden van algemeen nut.
„ 14. Vervallen-verklaring van het recht.
„ 15. Bepalingen zoowel aangaande eindiging van het recht op gronden van algemeen nut als aangaande vervallenverklaring van het recht.
„ 16. Gevolgen van eindiging van bet recht zoowel ingeval van niet-vernieuwing van het recht, als op gronden van algemeen nut, als na vervallen-verklaring.
„ 17. Eindiging van het recht, zonder dat vernieuwing plaats heeft of na vervallen-verklaring of bij vermenging van het recht met den eigendom.
„ 18. Bijzondere bepalingen betreffende eindiging van het recht ingeval van niet-vernieuwing van het recht of na vervallen-verklaring of bij vermenging met den eigendom.
„ 19. Waarborgen, dat de overeenkomsten enz. van den erfpachter met derden, niet strijden met de erfpachtsovereenkomst.
„ 20—24. Bescherming van de rechten van hypotheekhouders.
„ 20 Bevoegdheid tot herstel door ingeschreven hypotheekhouders van verzuimen van den erfpachter.
„ 21. Bevoegdheid van de ingeschreven hypotheekhouders bij eindiging van het recht ingeval van niet-vernieuwing van het recht, op gronden van algemeen nut of na vervallen-verklaring of bij vermenging met den eigendom.
„ 22. Recht van ingeschreven hypotheekhouders op de vergoedingen, enz.
„ 23. Bepaling van het bedrag dat de ingeschreven hypotheekhouders ten tijde der eindiging te vorderen hebben.
„ 24. Bevoegdheid van de ingeschreven hypotheekhouders om een zelfstandige verbintenis van de Gemeente tegenover hen, te eischen.
„ 25. Waardebepaling.
„ 26. Deskundigen.
„ 27. Boeten.
„ 28. Verlengde tijdsbepalingen.
„ 29. Bezichtiging.
„ 30. Inlevering van stukken en schriftelijke kennisgevingen.
„ 31. Domiciliekeuze.
„ 32. Beroep op den Gemeenteraad.
„ 33. Formulieren.
„ 34. Bepalingen omtrent het opmaken van akten en de kosten daarvan.
„ 35. Vervallen van autoriteiten, colleges of ambtenaren in de overkomst genoemd.

VERORDENING regelende de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Amsterdam.

Voorwaarden waarop gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven.

Art. 1.

Duur van het recht en bestemming van het goed.

Het onroerend goed wordt tegen eene bij de akte van uitgifte te bepalen jaarlijksche pachtsom, in den regel voor een tijdvak van ten hoogste vijf en zeventig jaren, in erfpacht uftgegeven.

De bestemming van den grond en van de daarop te stichten bebouwing, wordt in de akte van uitgifte bepaald. Zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders mag die bestemming niet worden veranderd.

Art. 2.

Als waarborg dat de grond zal worden bebouwd, met inachtneming zoowel van de voorschriften der politie-verordening als van de bepalingen, welke bij de uitgifte omtrent tijd en wijze van bebouwing mochten zijn gemaakt, zal de erfpachter bij of binnen acht dagen na het verlijden van de akte van uitgifte van het recht, een som gelijkstaande met tweemaal het bedrag van de jaarlijksche pachtsom ten kantore van den Gemeente-ontvanger storten.

Bij niet-voldoening aan het in het voorgaande lid bepaalde, zal het erfpachtsrecht geacht worden niet te zijn verleend, onverminderd de verplichting van den nalatige tot betaling der kosten van de akte van uitgifte en tot vergoeding van kosten, schaden en interessen, zoo daartoe gronden bestaan.

De gestorte waarborgsom zal den erfpachter worden terugbetaald, zoodra de bebouwing van den in erfpacht uitgegeven grond overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften en bepallngen zal zijn voltooid. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de terugbetaling, hetzij voor het geheel of voor een gedeelte, op een vroeger tijdstip te doen plaats hebben.

Indien de bebouwing binnen den tijd, die daarvoor bij de uitgifte mocht zijn bepaald, niet is voltooid, of bij de bebouwing de voorschriften der politie-verordeningen of de bepalingen, welke bij de uitgifte mochten zijn gemaakt, niet zijn inachtgenomen, vervalt de waarborgsom ten behoeve der Gemeente.

Bij lateren herbouw, vernieuwing, slooping of stichting van opstallen heeft de erfpachter behalve deze voorwaarden, de voorschriften der politie-verordeningen en de bepalingen welke bij de uitgifte mochten zijn gemaakt, in acht te nemen.

Art. 3.

De erfpachter mag de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen noch geheel noch gedeeltelijk sloopen zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders.

De erfpachter is verplicht den in erfpacht uitgegeven grond en de daarop zich bevindende opstallen in behoorlijken staat te onderhouden.

Art. 4.

Termijn van betaling der pachtsom.

De pachtsom moet telken jare op den in de akte van uitgifte te bepalen vervaldag worden voldaan ter plaatse aan te wijzen door Burgemeester en Wethouders. Heeft de betaling veertien dagen na den vervaldag nog niet plaats gehad, dan zal eene boete verschuldigd zijn ten bedrage van een half procent van de jaarlijksche pachtsom. Deze boete zal voor elke volle maand vertraging, gerekend van het verloop dier veertien dagen af, met een half procent van de jaarlijksche pachtsom worden verhoogd.

Art. 5.

Betaling zonder korting.

De pachtsom moet worden betaald zonder eenige korting uit welken hoofde ook. In het bijzonder heeft de erfpachter geen recht de korting bedoeld bij art. 48 der Wet van 26 Mei 1870, *Staatsblad*, n°. 82 toe te passen.

Alle rijks-, provinciale-, gemeente- of waterschapslasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente heeft betaald, worden haar bij de eerstvolgende betaling van de pachtsom vergoed.

Bij de betaling van de pachtsom en van de eventueel verschuldigde boete wordt door den erfpachter een geteekende verklaring overgelegd, opgemaakt volgens formulier A behoorende bij deze voorwaarden.

Zonder gelijktijdige vergoeding van de door de Gemeente betaalde lasten van den grond en overlegging van de in het voorgaande lid bedoelde verklaring, behoeft de betaling niet te worden aangenomen.

Art. 6.

Aanwijzing van het goed.

Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in den staat, waarin het zich bevindt, met al zulke belendingen, heerschende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere baten en lasten als daaraan verbonden zijn.

Eene aan de akte van uitgifte vast te hechten kaart, die door partijen voor echt erkend en ten blijke daarvan door hen geteekend is, strekt tusschen partijen tot bewijs zoowel ten aanzien van de grootte als van de grenzen van het in erfpacht uit te geven goed.

Art. 7.

Vorm van overdracht of scheiding.

Overdracht van het erfpachtsrecht, in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, alsmede scheiding van het erfpachtsrecht tusschen gezamelijk rechthebbenden, zal bij authentieke akte moeten geschieden.

Art. 8.

Overgang onder de levenden.

Ingeval van overgang onder de levenden (waaronder in deze voorwaarden ook scheiding wordt geacht begrepen te zijn), is de nieuwe verkrijger verplicht, binnen drie maanden na de overschrijving van zijn titel in de openbare registers, een authentiek afschrift of uittreksel daarvan — dat ook de dagteekening, het deel en het nommer der overschrijving moet vermelden — aan Burgemeester en Wethouders in te leveren.

Tegelijk met de inlevering van het bedoelde afschrift of uittreksel moet door den nieuwen verkrijger aan Burgemeester en Wethouders eene geteekende verklaring worden ingeleverd, opgemaakt volgens formulier B behoorende bij deze voorwaarden.

Art. 9.

Aanzuivering van achterstallige pachtsom of boete.

Wanneer, overeenkomstig het bepaalde in het vorige artikel, het erfpachtsrecht in handen van een nieuwen verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn, indien de pachtsom van het afgeloopen erfpachtsjaar of de bij de tweede alinea van art. 5 bedoelde vergoeding wegens door de Gemeente betaalde lasten nog geheel of gedeeltelijk verschuldigd is of wegens te late betaling van die pachtsom boete beloopen en nog niet voldaan is, te gelijk met de inlevering der stukken in het vorig artikel bedoeld, het volle bedrag der wegens pachtsom, lasten en boete verschuldigde gelden ten kantore van den Gemeente-ontvanger te betalen.

Art. 10.

Aanwijzing van één verantwoordelijken persoon.

Wanneer ten gevolge van overgang onder de levenden het erfpachtsrecht door meerdere personen gezamenlijk wordt verkregen, zal één van de gezamenlijk rechthebbenden als de tegenoverde Gemeente verantwoordelijke persoon worden aangewezen, aan wien van wege de Gemeente alle exploten en kennisgevingen kunnen gedaan worden.

Heeft die aanwijzing niet bij den titel van overgang plaats gevonden, dan zullen de gezamelijke rechthebbenden op het erfpachtsrecht haar doen bij eene authentieke akte, opgemaakt volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden.

De akte, bedoeld in het tweede lid van dit artikel, of een authentiek afschrift daarvan, zal tegelijk met de in art. 8 genoemde stukken aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd.

Art. 11.

Splitsing van den grond.

De erfpachter is niet bevoegd, zonder goedkeuring en medewerking van Burgemeester en Wethouders, den hem in erfpacht uitgegeven grond te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan aan derden over te dragen.

Verleenen Burgemeester en Wethouders hunne medewerking bij zulk eene splitsing, dan worden de rechten en verplichtingen, zoowel van den ouden als van den nieuwen erfpachter van den gesplitsten grond, tegenover de Gemeente op nieuw geregeld.

Art. 12.

Overgang door overlijden op één persoon.

Wanneer bij het overlijden van den erfpachter het erfpachtsrecht voor het geheel op één persoon overgaat, zal deze binnen zes maanden na dat overlijden aan Burgemeester en Wethouders inleveren eene geteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier D behoorende bij deze voorwaarden, benevens eene verklaring van erfrecht, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders afgegeven door een notaris, of — indien het recht krachtens een testament is overgegaan — een authentiek uittreksel uit dat testament.

Art. 13.

Overgang door overlijden op meer dan één persoon, enz.

Wanneer door het overlijden van den erfpachter meerdere personen gezamelijk rechthebbenden op het erfpachtsrecht zijn geworden, alsmede wanneer een rechthebbende op een onverdeeld aandeel in het erfpachtsrecht is overleden, zal binnen tien maanden na het overlijden aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd:

a. eene verklaring, opgemaakt volgens formulier D behoorende bij deze voorwaarden, benevens eene verklaring van erfrecht, afgegeven door een notaris, of — indien het recht of het onverdeelde aandeel daarin krachtens een testament is overgegaan — een authentiek uittreksel uit dat testament, en

b. eene verklaring bij authentieke akte van alle rechthebbenden op het erfpachtsrecht, volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden, waarbij zij één hunner aanwijzen, die in den zin van art. 10 als de tegenover de Gemeente verantwoordelijke persoon zal gelden.

De inlevering van deze laatste verklaring zal niet noodig zijn, wanneer binnen elf maanden na het overlijden het erfpachtrecht bij authentieke akte tusschen de gezamenlijke rechthebbenden is gescheiden of door hen is vervreemd en door dengene op wien het is overgegaan, is voldaan aan het bepaalde in de artikelen 8 en 10.

Art. 14.

Vervanging van den verantwoordelijken persoon.

Wanneer diegene, die door de gezamenlijk rechthebbenden op het erfpachtsrecht als de tegenover de Gemeente verantwoordelijke persoon in den zin van art. 10 is aangewezen, het recht van beheer over zijn vermogen verliest of tot eene vrijheidstraf van langer dan één maand wordt veroordeeld; wanneer op grond van zijne afwezigheid een bewindvoerder is benoemd, alsmede wanneer de aangewezene bij deurwaardersexploot aan de Gemeente heeft te kennen gegeven niet langer als verantwoordelijk persoon te willen optreden, zullen de gezamenlijke rechthebbenden op het erfpachtsrecht bij eene authentieke akte, opgemaakt volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden, een ander in zijne plaats als tegenover de Gemeente verantwoordelijk persoon aanwijzen. Deze akte of een authentiek afschrift daarvan zal binnen zes maanden na de dagteekening van het bedoelde exploot of van het vonnis, waaruit blijkt dat een der andere hier genoemde gevallen aanwezig is, aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd.

De gezamenlijk rechthebbenden op het erfpachtsrecht zijn bevoegd bij onderling goedvinden den aangewezen verantwoordelijken persoon door een ander uit hun midden te vervangen. Deze vervanging zal tegenover de Gemeente eerst van kracht zijn van het oogenblik af waarop eene authentieke akte, opgemaakt volgens formulier C behoorende bij deze voorwaarden, of een authentiek afschrift daarvan aan Burgemeester en Wethouders zal zijn ingeleverd.

Art. 15.

Vervallenverklaring van het recht.

Onverminderd de speciale straffen op niet-voldoening aan het bepaalde in eenig artikel dezer voorwaarden gesteld, is de Gemeente zoo dikwijls de erfpachter niet voldoet aan eenige hem in deze voorwaarden

of bij de akte van uitgifte opgelegde verplichting, alsmede ingeval hij zes volle maanden sedert den volgens art. 4 bepaalden vervaldag laat verloopen zonder de pachtsom en de verschuldigde boete ten volle te hebben voldaan, bevoegd bij besluit van den Gemeenteraad het erfpachtsrecht vervallen te verklaren, zonder dat daartoe eenige ingebreke-stelling of rechterlijke tusschenkomst zal noodig zijn.

In het besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht zal de dag worden vastgesteld, waarop het recht zal geëindigd zijn en de grond met de daarop staande opstallen ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld zal moeten zijn. Tusschen de dagteeking van het besluit van den Gemeenteraad en den dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, zal een tijdruimte van ten minste drie maanden moeten liggen.

Van het besluit tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht zal den erfpachter tweemalen, met een tusschenruimte van ten minste één maand, worden kennis gegeven. De eerste kennisgeving zal binnen veertien dagen na de dagteekening van het besluit van den Gemeenteraad geschieden. De kennisgevingen kunnen bij deurwaarders-exploot worden gedaan.

Wordt vóór den in het besluit van den Gemeenteraad vastgestelden dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, alsnog aan de verzuimde verplichtingen voldaan en worden de eventueele kosten van de in het vorig lid bedoelde kennisgevingen vóór dien dag aan de Gemeente vergoed, dan verliest dat besluit zijne kracht en wordt het geacht niet genomen te zijn.

Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het erfpachtsrecht geëindigd op den dag, in het Raadsbesluit bepaald. De Gemeente is alsdan bevoegd van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht aanteekening te laten doen in de openbare registers, onder verwijzing naar het Raadsbesluit, houdende vervallen-verklaring van het erfpachtsrecht, en naar de kennisgevingen in de derde alinea van dit artikel bedoeld.

Art. 16.

Rechterlijke tusschenkomst.

Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel, heeft de Gemeente te allen tijde het recht, bij overtreding van eenige bepaling van de akte van uitgifte of bij niet-voldoening aan eenige bij deze voorwaarden opgelegde verplichting, de ontbinding der overeenkomst of de vervallen-verklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vorderen.

Ten minste acht dagen vóór zij van dat recht gebruikt maakt, zal de Gemeente van het voornemen daartoe aan de ingeschreven hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen kennis geven.

Deze kennisgeving kan bij deurwaarders-exploot worden gedaan.

Art. 17.

Hypotheken.

Wanneer het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal door den hypotheekhouder het in openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders worden vertoond en aan hen worden ingeleverd een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, met een afschrift van het borderel en eene verklaring, opgemaakt volgens formulier E behoorende bij deze voor-

waarden, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft, van de te zijnen behoeve in deze voorwaarden gemaakte bepalingen gebruik te maken. Zoolang de vertooning en inlevering dezer stukken niet is geschied, zullen tegenover dien hypotheekhouder de artt. 16 al. 2, 18, 19 en 21 niet van toepassing zijn.

Art. 18.

Recht der hypotheekhouders bij het vervallen van het recht.

Binnen acht dagen na de eerste aan den erfpachter gedane kennisgeving van het besluit van den Gemeenteraad tot vervallen-verklaring van het erfpachtsrecht bedoeld bij art. 15, zal de Gemeente gehouden zijn van dat besluit kennis te geven aan alle ingeschreven hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen bij het borderel van inschrijving gekozen domicilie.

Deze kennisgeving kan bij deurwaarders-exploot worden gedaan.

De ingeschreven hypotheekhouders hebben, ingeval de Gemeente heeft gebruik gemaakt van de haar in art. 15 toegekende bevoegdheid, het recht aan de op den erfpachter rustende en door dezen verzuimde verplichtingen, voor zoover zij daartoe bij machte zijn, in zijne plaats te voldoen. Voldoen zij, of voldoet een hunner, vóór den in het besluit van den Gemeenteraad vastgestelden dag, waarop het erfpachtsrecht eindigt, aan alle door den erfpachter verzuimde verplichtingen, dan verliest dat besluit zijne kracht en wordt het geacht niet genomen te zijn.

Art. 19.

Is op den dag, waarop volgens het besluit van den Gemeenteraad tot vervallen-verklaring het erfpachtsrecht eindigt, aan de verzuimde verplichtingen noch door den erfpachter, noch door één der ingeschreven hypotheekhouders in zijne plaats voldaan, of is — in het geval van art. 16 — het vonnis tot ontbinding der overeenkomst, waarbij het erfpachtsrecht werd verleend, of tot vervallenverklaring van dit recht in kracht van gewijsde gegaan, dan behoort het in erfpacht uitgegeven onroerend goed met de opstallen in vollen en vrijen eigendom aan de Gemeente, zonder dat deze tot eenige vergoeding gehouden is en onverminderd het recht der Gemeente op schadevergoeding, zoo daartoe termen zijn.

Art. 20.

Einde van het recht op grond van algemeen nut.

Indien de Gemeente oordeelt, voor een werk, dat volgens besluit van den Gemeenteraad van algemeen nut is, de beschikking over het in erfpacht uitgegeven terrein te moeten hebben, heeft zij de bevoegdheid het erfpachtsrecht bij besluit van den Gemeenteraad te doen eindigen, zonder dat daartoe eenige rechterlijke tusschenkomst zal noodig zijn.

Wordt aan den Gemeenteraad een voorstel tot gebruikmaking van de in dit artikel aan de Gemeente toegekende bevoegdheid gedaan, dan zal daarvan door Burgemeester en Wethouders aan den erfpachter worden kennis gegeven.

Deze kennisgeving kan bij deurwaarders-exploot worden gedaan.

Over een zoodanig voorstel kan door den Gemeenteraad niet worden beslist, zoolang niet ten minste één maand sedert de in het vorig lid bedoelde kennisgeving is verstreken.

Besluit de Gemeenteraad van de in het eerste lid van dit artikel aan de Gemeente toegekende bevoegdheid gebruik te maken, dan zal de grond met de daarop staande opstallen ontruimd en ter vrije beschikking van de Gemeente gesteld moeten worden vóór of op den eersten Mei van het jaar in het besluit te bepalen, mits tusschen den dag van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde kennisgeving en den voor de ontruiming vastgestelden eersten Mei een termijn van ten minste zes maanden ligge.

Heeft de Gemeente van het haar in dit artikel toegekende recht gebruik gemaakt, dan zal zij bevoegd zijn van het geëindigd zijn van het erfpachtsrecht aanteekening te laten doen in de openbare registers, onder verwijzing naar het Raadsbesluit en naar de kennisgeving in dit artikel bedoeld.

Art. 21.

Schadevergoeding inhet geval vanArt. 20.

Wanneer het erfpachtsrecht krachtens het bepaalde in het voorgaande artikel eindigt, zal aan de daarop rechthebbenden eene schadevergoeding worden uitgekeerd. waarvan het bedrag — tenzij de eripachter, de Gemeente en de hypotheekhouders het daarover onderling eens worden — bepaald zal worden door drie deskundigen, te benoemen door partijen. Indien partijen het over de benoeming niet eens kunnen worden, zal één deskundige worden benoemd door de Gemeente en één door den erfpachter en zullen de beide aldus gekozenen een derde benoemen. De benoeming van een deskundige door den erfpachter zal moeten geschieden binnen 14 dagen nadat dezen zal zijn kennis gegeven van de benoeming van een deskundige door de Gemeente gedaan; de benoeming van den derden deskundige zal moeten geschieden binnen een maand na die kennisgeving. De uitspraak der deskundigen moet worden gedaan binnen een maand na de benoeming van den laatstbenoemde. Wordt één dezer termijnen niet in acht genomen, dan heeft de Gemeente het recht alle drie deskundigen aan te wijzen.

De deskundigen zullen bij de taxatie van de waarde der opstallen van het erfpachtsrecht de verkoopwaarde van een en ander in aanmerking nemen, en daarbij in het bijzonder letten op den tijd, dien het recht nog zou geduurd hebben.

De schadevergoeding wordt door hen vastgesteld op tien procent boven de aldus getaxeerde waarde van het recht en de opstallen.

De ingeschreven hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen zullen een gelijk recht kunnen doen gelden als aan ieder van hen, gold het eene verdeeling tusschen hen van den koopprijs, ingeval van executie van het erfpachtsrecht, zou toekomen. De erfpachter zal slechts op het daarna overblijvende bedrag recht hebben.

Geene uitbetaling, hoegenaamd en aan wien ook, zal plaats hebben, zoolang niet de erfpachter, zoowel als de ingeschreven hypotheekhouders, allen zonder uitzondering, schriftelijk, bij eene verklaring, opgemaakt volgens formulier F, behoorende bij deze voorwaarden, aan Burgemeester en Wethouders hebben te kennen gegeven, met de in de verklaring omschreven verdeeling der opbrengst zonder eenig voorbehoud genoegen te nemen, of zoolang niet bij rechterlijk vonnis, in kracht van gewijsde gegaan, alle geschillen beslecht zijn, die ter zake der verdeeling of der uitbetaling mochten zijn gerezen.

In geen geval zal eenige uitbetaling, hoe ook genaamd en aan wien ook plaats hebben, zoolang niet is voldaan aan het bepaalde in het vierde lid van art. 20.

De kosten, op de uitspraak der deskundigen vallende, zullen door de Gemeente worden gedragen.

Art. 22.

Einde van den erfpachtstermijn.

De Gemeente treedt bij het eindigen van den termijn, waarvoor het erfpachtsrecht is verleend, zonder tot eenige vergoeding gehouden te zijn, in den vollen en vrijen eigendom van het in erfpacht uitgegeven onroerend goed en de zich daarop bevindende opstallen.

Art. 23.

Bezichtiging.

Tegen het eindigen van het erfpachtsrecht heeft de erfpachter, ten aanzien van het ter bezichtiging stellen der op den in erfpacht uitgegeven grond staande opstallen, gelijke verplichtingen als volgens plaatselijk gebruik op huurders van gebouwde eigendommen rusten.

Art. 24.

Executie.

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming door middel van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 25.

Nalatigheid.

Zoo dikwijls in deze voorwaarden een termijn is bepaald voor het doen van betalingen of het inleveren van stukken zal — wanneer het tegendeel niet uitdrukkelijk is bepaald — degene, die de betaling of inlevering had moeten doen, door het enkel verloop van den bepaalden termijn in gebreke zijn, zonder dat daartoe een ingebrekestelling noodig zal zijn.

Art. 26.

Inlevering der stukken.

Zoo dikwijls volgens bepalingen van deze voorwaarden stukken aan Burgemeester en Wethouders worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.

In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze voorwaarden behoorende formulieren toestaan.

Art. 27.

Domiciliekeuze.

Ter zake der erfpacht moet door den erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie gekozen worden. Het staat den erfpachter altijd vrij in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaarders-exploot, of door opneming van het nieuw

gekozen domicilie in eene volgens een der formulieren B of D behoorende bij deze voorwaarden, op te maken en aan Burgemeester en Wethouders in te leveren verklaring.

Art. 28.

De kosten der akte van uitgifte en der overschrijving daarvan moeten door den erfpachter worden betaald. Kosten der akte.

INHOUD.

Blz.

Voorbericht 3

Uitgifte van gemeentegronden in erfpacht door D. Hudig Jr.

Voorrede 5

Inleiding 6

Actualiteit van het onderwerp. — Erfpacht in Nederland, in Engeland, in Frankrijk, in Oostenrijk, in Duitschland, in Zweden.

I. Voor- en nadeelen van uitgifte van gemeentegronden in erfpacht

A. Als stelsel. 10

Voordeelen.

Het financieele belang der gemeente: aandeel in de waardevermeerdering van den grond (10) — beschikking over terrein, dat zij anders, dit later zelf behoevend, duur zal moeten koopen (10) — gegevens aangaande de waardevermeerdering (11) — twijfel aan deze, hetzij voor een speciale gemeente, hetzij in het algemeen, omdat blijvende aanwas der groote steden niet waarschijnlijk is (12—15). — ontlasting van het toekomstig geslacht (16). — Het sociaal politiek belang der gemeente: invloed op de grondprijzen door het tegen matigen prijs op de markt brengen van bouwterreinen (16), op de wijze van bebouwing (17), op de hoogte der huren (17), op de bouwbedrijvigheid omdat de bouwer geen geld voor den aankoop van grond behoeft op te nemen (18—20). — aanleiding tot periodieke verbetering der volkshuisvesting (20, 21).

Nadeelen (21).

Drukt op den ondernemingsgeest (21—23), tast het crediet der gemeente aan (23), werkt het slechte bouwen in de hand (24), doet het onderhoud verwaarloozen (25—27), is een bron van rechtskwesties (27), werkt belemmerend op veel maatregelen, die de gemeente als grondbezitster benadeelen (27), zal als middel worden gebruikt om een zeer verkeerde indirecte belasting te heffen (27), zal de bureaukratische bemoeizucht der gemeente in de hand werken (28), belemmert den eigen bouw door werklieden (28), eischt snelle afschrijving en dringt daardoor den erfpachter tot inkrimping zijner noodzakelijke uitgaven (28).

Mogelijkheid der invoering. — Crediet moeilijk te vinden (28—31), ongenegenheid om op erfpachtgrond te bouwen (31, 32).

B. Incidenteel (32).

Keuze aan hem die den grond gebruikt (32, 33). — Openbare gronden die bezwaarlijk kunnen worden vervreemd (bermen van dijken, verdedigingswerken, havens) (34, 35).

II. Duur van het recht 36

Niet te kort, omdat dit afschrijving bemoeilijkt — niet te

Blz.

lang, omdat èn canon en voorwaarden herziening behoeven (36, 37). Regeling in Nederland (37), in het buitenland (38). Verschillende duur der contracten in één gemeente (38).

III. Hoogte van den canon 39

Vaststelling in een percentage van de aangenomen verkoopwaarde — gebruik in Nederland — ook omgekeerde methode mogelijk (39). Wordt de canon te laag gesteld, zonder dat dit door bezwarende bedingen is gemotiveerd, dan verleent de gemeente subsidie aan de bouwers (40). Gemeente zij in het begin niet te toeschietelijk (40). Nadeelen van het te hoog opdrijven van den canon (41). Extra-vergoeding voor kosten van stratenaanleg enz. (41). Bepaling van den canon in het buitenland (42).

IV. Vaste of wisselende canon 43

Regeling in Nederland en in Duitschland (43). De wisselende canon tast in hooge mate de credietwaardigheid der erfpacht aan en is dus in het tegenwoordig stadium ongewenscht (43). Hij verhoogt ook den risico der gemeente (45). De beteekenis ervan overschat (45). Vaststelling der verhooging door onpartijdigen geraden (45). Grens daarvoor niet noodig (45). Het gemeentebestuur zij in geen geval verplicht tot verhooging over te gaan (46).

V. Vergoeding voor den opstal bij afloop van het recht. . . . 47

Regeling in Nederland — in het buitenland (47). Bezwaren tegen niet-vergoeding: Op zich zelf onredelijk (47). Strijdt tegen rechtsbewustzijn (48). Is een bron van misrekeningen, omdat de invloed van den beperkten duur van het recht op de verkoopwaarde moeilijk is na te gaan en verzuimd zal worden behoorlijk af te schrijven (48). Verzekering hiertegen (49). — Zal verwaarloozing der panden in de hand werken (49). — Benadeelt het credietverkeer (50). — Bemoeilijkt het verkrijgen van hypothecair crediet (50, 51).

Bezwaren tegen vergoeding: Gemeente zal arbeiderswoningen moeten overnemen en wellicht zelf beheeren die tot een slecht type behooren (51). — Zij zal weerhouden worden verbeteringen aan te brengen of af te breken (52). — Zij zal haar waardelooze opstallen duur moeten betalen (52). — Regelingen, voorgeslagen om den erfpachter de waarde der opstallen te verzekeren zonder dat de gemeente deze behoeft te betalen (53).

Regeling der vaststelling der vergoeding (53—55).

Het niet-verleenen van vergoeding zal gewoonlijk een financiëele belasting van het tegenwoordige geslacht zijn (56).

Tusschensysteem, waarbij onzekerheid bestaat (56).

Regeling der vergoeding bij verlenging der erfpacht (57).

VI. Ophouden van het recht tusschentijds 58

Twee gevallen, waarin dit geschiedt (58).

Geschiedt het om redenen van algemeen belang, dan is verleening van vergoeding geboden (58).

Regeling der vaststelling der vergoeding: er zal moeten worden gelet op waarde der opstallen, op bedrijfswaarde en op den nog loopenden duur van het recht (58). Regeling in

Mededeelingen uit de praktijk van het Bureau I.

I.

Dringende redenen volgens art. 1639 o. B. W. (Wet op het Arbeidscontract).

Hebben partijen onder de nieuwe wet op het arbeidscontract het recht, te bepalen, dat een of ander feit in ieder geval als dringende reden tot het doen eindigen der dienstbetrekking zal worden beschouwd?

Deze vraag deed zich aan ons Bureau voor bij de samenstelling van een fabrieksreglement, waarin de aanvragende onderneming de bepaling opgenomen wenschte te zien dat werkstaking (of uitsluiting) in ieder geval een reden zal zijn het contract terstond verbroken te achten zonder dat eenige opzeggingstermijn in acht genomen of schadeloosstelling betaald behoeft te worden.

Het komt ons voor dat het antwoord hierop niet onvoorwaardelijk toestemmend kan zijn. Art. 1639 p. der wet zegt dat als dringende redenen voor den werkgever zullen worden beschouwd zoodanige daden enz., van den arbeider, „die tengevolge hebben dat van den werkgever redelijkerwijze niet kan gevergd worden de dienstbetrekking te laten voortduren." In de tweede alinea volgen dan enkele voorbeelden, een „opsomming van een aantal typische gevallen (die) den rechter een vingerwijzing (geven)," zooals de Minister van Justitie de bepaling noemde, die derhalve voor partijen en rechter een leiddraad kunnen zijn bij het oordeel over de vraag of eenig feit als dringende reden kan worden aangemerkt. Het is, blijkens de beraadslagingen in de Tweede Kamer, de bedoeling van den wetgever, den rechter volkomen vrij te laten in dit oordeel. Dit blijkt o.a. uit hetgeen de heer Drucker, die bij de totstandkoming der wet zulk een gewichtige rol speelde, sprak naar aanleiding van een amendement—van Doorn om het woord „kunnen" in de tweede al. te doen vervallen: „Dit art (heeft) getracht, en evenzoo het volgend art., van die redenen een algemeene omschrijving te geven, en de rechter heeft dus te zien (om ons te bepalen bij art. 1639 p) of er in een bepaald geval inderdaad zijn zoodanige daden, eigenschappen of gedragingen van den arbeider die tengevolge hebben, dat van den werkgever redelijkerwijze niet kan gevergd worden de dienstbetrekking te laten voortduren. De rechter heeft dan te onderzoeken, of er een geval van dergelijke daden enz., aanwezig is of niet. Is een geval aanwezig, dan zal hij concludeeren, dat er bestond een dringende reden, is dit niet zoo, dan zal hij concludeeren, dat van het art. ten onrechte is gebruik gemaakt . . . . De rechter heeft wel degelijk na te gaan of de omstandigheden van het eerste lid aanwezig zijn of niet. Acht hij ze aanwezig, dan moet hij het art. toepassen, zoo niet, dan mag hij dit niet doen." En een paar bladzijden verder zegt de heer Drucker, ditmaal als voorz. der C. v. Rapporteurs: „Het blijft altijd de vraag of een zekere nuance van feiten door den rechter geacht zal worden te vallen onder de algemeene omschrijving."

O.i. blijkt uit deze, nergens weersproken, integendeel veeleer door den minister bevestigde, woorden van een zoo gezaghebbend lid der Kamer als mr. Drucker duidelijk, dat men den rechter algeheele vrijheid heeft willen laten te oordeelen of een „dringende reden" aanwezig is. Dit volgt mede uit de beraadslagingen over het reeds boven-

genoemd amendement—v. Doorn, dat beoogde de rechtsonzekerheid, die naar het oordeel van den voorsteller uit dit stelsel zou voortvloeien, te verminderen door het woord „kunnen" in den aanhef der tweede al. te schrappen. De minister, die zich tegen dat amendement verzette, betoogde, dat het noodig is om in alle gevallen aan den rechter te laten een zekere ruimte van appreciatie," en iets verder: „wij behooren aan het oordeel van den rechter over te laten, de verschillende gevallen nauwkeurig te waardeeren."

Is onze opvatting juist, bedoelt de wet derhalve geheel aan des rechters opvatting over te laten de beantwoording der vraag of eenig feit of een complex van feiten als „dringende reden" moet worden aangemerkt, dan zal het niet mogelijk zijn in een arbeidscontract of reglement te bepalen dat b.v.: „werkstaking of uitsluiting in ieder geval als dringende reden in den zin van art. 1639 o B.W. zullen worden beschouwd."

De vraag heeft reeds thans, nog voor de inwerkingtreding der wet, practisch belang gekregen nu in een uniform reglement, dat door vele ondernemingen te Amsterdam aan hun werklieden ter teekening is voorgelegd, verschillende gevallen worden opgesomd, die als dringende reden tot ontslag „door beide partijen nog uitdrukkelijk erkend" worden, buiten die, opgenomen in de wet zelf. Het komt ons voor, dat deze bepalingen niet met de nieuwe wet in overeenstemming zijn. Wordt dit contract aan het oordeel van den rechter onderworpen, dan zal hij o.i. niet gehouden zijn tot een vonnis, krachtens hetwelk de overeenkomst zonder opzegging én zonder schadeloosstelling ontbonden is, eenvoudig omdat partijen hebben uitgemaakt dat een zeker feit een ontslag op staanden voet rechtvaardigt. Hij moet vrij zijn in zijn oordeel over de vraag of dit feit van zoodanigen aard is „dat van den werkgever redelijkerwijze niet kan worden gevergd de dienstbetrekking te laten voortduren." Op die vrijheid mag o.i. door een afspraak van partijen geen inbreuk worden gemaakt.

Een bepaling als de bovengenoemde, krachtens welke eenig feit stellig een dringende reden zal zijn, eenvoudig tengevolge van den wil van partijen, is dus o.i. ongeoorloofd. Maar dit belet niet, dat het gewone verbintenissenrecht ook voor de arbeidsovereenkomst blijft gelden, voorzoover daarvan niet door de nieuwe wet wordt afgeweken. De algemeene contracts-vrijheid van partijen blijft bestaan, tenzij de wet daarop inbreuk heeft gemaakt. Partijen zijn dus volkomen bevoegd aan eenig feit een gevolg te verbinden overeenkomend met dat hetwelk de wet aan een „dringende reden" verbindt. Van deze overweging uitgaande hebben wij in het reglement, waarvan boven sprake was, een bepaling opgenomen, aldus luidend: „Ingeval van werkstaking zullen de werklieden, ingeval van uitsluiting zal de werkgever dezelfde bevoegdheid hebben als wanneer er een dringende reden in den zin van art. 1639 o. B.W. aanwezig ware."

Onmiddellijke beëindiging der dienstbetrekking zonder schadeloosstelling om de reden, die partijen zelf daartoe afdoende achten, is dus o.i. zeer wel te bereiken, maar daartoe zal een bepaling krachtens welke eenig feit „als dringende reden" zal worden beschouwd, niet voldoende zijn. De rechter zal zich daaraan o.i. niet gebonden behoeven te achten, wat wel het geval zal zijn met een bepaling als door ons hierboven werd ontworpen.

II.

Borgtocht en staangeld. (Wet op het Arbeidscontract).

In een tweetal reglementen, die, naar ons werd medegedeeld, waren opgemaakt in overeenstemming met de nieuwe wet, maar ten overvloede nog aan het oordeel van ons Bureau werden onderworpen, waren bepalingen opgenomen omtrent een „borgtocht" door de werklieden en beambten voor het aangaan der dienstbetrekking te storten, welke borgtocht blijkbaar in de plaats moest treden van het „staangeld," dat door de wet aan beperkende regelen gebonden werd. Wordt het staangeld gevormd door inhouding van een zeker deel van het loon, deze borgtocht werd gestort vóórdat de arbeidsovereenkomst werd aangegaan; de bepalingen van art. 1638 s. konden hierop derhalve niet worden toegepast. Op het staangeld mag volgens de wet alleen worden verhaald de schadevergoeding, wegens onrechtmatige verbreking der dienstbetrekking verschuldigd; de borgtocht moest ook dienst doen ter vergoeding van schade aan eigendommen van den werkgever toegebracht, enz. Tot zoover is de getroffen regeling onaantastbaar. Partijen kunnen aangaande de bestemming der borgtocht zoodanige regeling treffen als zij wenschelijk achten. Maar beide reglementen hielden ook bepalingen in omtrent aanvulling der borgtocht, wanneer die was aangesproken ter vergoeding van schade, als anderszins. Een deel van het loon zou voor dit doel worden ingehouden. Deze bepaling nu is o.i. in zoo klaarblijkelijken strijd met art. 1637 s, dat wij den aanvragers opneming hiervan als onwettig moesten ontraden. Het art. immers verklaart „ongeoorloofd en nietig elk beding tusschen den werkgever of een van diens beambten of zetbazen en eenen onder een hunner gestelden arbeider, waarbij deze zich verbindt, het loon of zijn overige inkomsten of een gedeelte daarvan op een bepaalde wijze te besteden." Daarvan zijn uitgezonderd een tweetal bedingen, die voor het hier besproken geval niet van belang zijn. De bepaling, krachtens welk een deel van het loon zal worden ingehouden ter aanvulling der borgtocht, is stellig een beding als bij dit art. is nietig verklaard.

Het kwam ons niet zonder belang voor, op dit art. nog eens nadrukkelijk de aandacht te vestigen, omdat het, ook blijkens onze met deze reglementen opgedane ondervinding den werkgevers nog niet altijd duidelijk is, dat bedingen, als hier bedoeld, *nietig* zijn, en dus niet door afwijkende regeling van partijen geldend kunnen worden gemaakt. Art. 1637 s. is van dwingend, niet van regelend recht.

III.

Winstdeeling.

De behandeling van een aanvrage om advies betreffende winstdeeling van werklieden eener onderneming gaf ons aanleiding nog eens de bezwaren tegen dit stelsel, of beter tegen de praktijk daarvan, onder de oogen te zien. Wil de winstdeeling waarde hebben voor de werklieden, dan moet de ondernemer het niet in zijn macht hebben, door een overmatige afschrijving e.d. het winstcijfer fictief te maken. Aan den anderen kant is echter de ondernemer verantwoordelijk voor het welslagen der onderneming en moet hij, tenminste ten aanzien van het bepalen der hoogte van de afschrijving en het vormen eener reserve, kunnen handelen zooals hij daartoe noodig acht. Deze beide gezichtspunten staan lijnrecht tegenover elkaar. Ze te verzoenen is o.i. zeer bezwaarlijk, zoo niet ondoenlijk.

Op het „Congrès international de la participation aux bénéfices," van 15—18 Juli 1900 te Parijs gehouden, werd deze moeilijkheid breedvoerig besproken. Dat men onmogelijk kon volstaan met den ondernemer aan een vast percentage voor afschrijving te binden, omdat vernieuwing van machines, waarde-vermindering van voorraden, enz. soms een groote afschrijving noodzakelijk maken en de ondernemer dan niet gebonden kon zijn, gevoelden allen. Terecht zeide een der sprekers: „Si une part fixe avait été indiquée, l'industriel se serait lié les mains, vous auriez détruit la participation aux bénéfices: aucun industriel n'oserait plus l'admettre."

Maar men was op dit congres van oordeel dat het mogelijk zou zijn „des règles, des bases générales" te geven, wisselend naar de eischen van het bedrijf, die den arbeiders eenigen waarborg zouden verschaffen, dat niet door onnoodig groote afschrijvingen de „winst" en daarmede hun aandeel, zou verdwijnen. In dien geest wordt dan ook ten slotte een resolutie aangenomen, aldus luidend: „Dans la mesure du possible, et sous les réserves commandées dans certains cas, il conviendra, pour augmenter les garanties offertes aux bénéficiaires de la participation contractuelle, d'adopter et d'énoncer des bases générales déterminées dans chaque maison pour la confection de l'inventaire."

Het komt ons voor dat, wanneer men deze formule goed beziet, men tot de conclusie moet komen dat de hierin gelegen waarborg voor de werklieden niet zeer groot is. *Het* groote bezwaar tegen het stelsel, dat den ondernemer vrijheid moet worden gelaten te bepalen wat als winst zal gelden, wordt o i. in geenen deele ondervangen. Wie zal beslissen wat „la mesure du possible," welke de „réserves" welke de „certains cas" zijn? De ondernemer natuurlijk. Maar dit antwoord sluit terstond in, dat de „bases générales" niet in acht genomen zullen en ook niet kunnen worden, wanneer de ondernemer het gewenscht acht een hoogere afschrijving of een lagere inventariswaarde dan ge-

woonlijk aan te nemen. Op de „autorité patronale," die volgens alle sprekers ongedeerd moest blijven, wordt door deze formule dan ook geenerlei inbreuk gemaakt.

Dit bezwaar blijft o.i. bestaan, al tracht men ook door het zoeken van formules als boven werd aangegeven, daaraan te gemoet te komen. Wij zien geen oplossing, die bevredigt en het gevaar voor het mislukken der regeling, gelegen in het wantrouwen der werklieden jegens de, dikwijls volkomen gerechtvaardigde, hooge afschrijvingen of lage taxatie, geheel kan wegnemen. Deze oplossing is stellig niet te vinden in het recht der arbeiders de boeken in te zien. Wordt hun een aandeel in de winst gegeven, dan maakt dat een deel uit van hun loon, en is het niet meer dan billijk dat zij recht hebben de juistheid van het hun uitgekeerd bedrag te controleeren. De wet op het arbeidscontract erkent dan ook in art. 1638 e. dit recht der werklieden. Ook hierin schuilt een gevaar voor de winstdeeling, in zooverre de ondernemer er met het oog op de concurrentie bezwaren, en vaak gegronde bezwaren, tegen kan hebben, dat de toestand zijner onderneming aan meerderen bekend wordt. Ook door de verplichting tot geheimhouding aan de werklieden op te leggen, wordt aan dit bezwaar niet voldoende tegemoet gekomen. Het zal wel onmogelijk zijn te beletten dat de grootte van het aandeel van een of meer arbeiders bekend wordt, waaruit dan gemakkelijk de totale winst en daarmede de staat van zaken kan worden gekend. Er zullen maar weinig ondernemers zijn, die hierin geen groot bezwaar zien en daarom de regeling ongewenscht achten.

Deze beide punten verklaren o.i. voldoende waarom tot nu toe het instituut van winstdeeling nog weinig opgang gemaakt heeft en waarom in verschillende gevallen de eens getroffen regeling geen stand heeft kunnen houden.

Blz.

Nederland en Duitschland (59, 60). Vaste maatstaf om de bedrijfswaarde te bepalen onaannemelijk (60).

Bij beëindiging wegens niet-nakoming zijner verplichtingen door den erfpachter wordt soms wel, soms geen vergoeding verleend (62). Regeling in Nederland en Duitschland (62). Bezwaren tegen het wel en niet verleenen van vergoeding (62, 63).

VII. Maatregelen tegen verwaarloozing op het eind van den erfpachtstermijn 64

Twijfelachtig of de vrees hiervoor wel gemotiveerd is (64). Publiekrechtelijk woningtoezicht (64). Vervallenverklaring van het recht (65). Boeten (65). Onderhoud van overheidswege (65). Moeilijkheid van verhaal dezer kosten (65). Weigering van goedkeuring op verkoop aan insolvente personen (66). Verlenging der erfpacht (66). Inspectie (66).

VIII. Positie der hypothecaire crediteuren 67

Onzekerheid aangaande het onderpand bij ophouden van het recht tusschentijds (67). Onzekerheid van hun aanspraken op de door de gemeente toegezegde vergoeding (68). Onzekerheid aangaande de waarde van het onderpand tengevolge van den beperkten duur van het recht en tengevolge van de bindende voorwaarden van het contract (70). Mogelijkheid dat gemeente en erfpachter bij minnelijk overleg het recht doen ophouden of veranderen (71). Te vreezen verwaarloozing van het onderpand (72). De hypothecaire vordering is niet primair (72). Waardevermeerdering van den grond levert geen tegenwicht tegen waardevermindering van het pand (72). Art. 775 B. W. (72). — Meerdere omslag (73).

De hypothecaire geldschieter behoeft niet te vreezen dat zijn debiteur geen recht op het onderpand bezat (73).

Buitenland (73).

IX. Slot 74

Opsomming der punten van technischen en juridischen aard, die moeten worden geregeld (74, 75).

Mededeelingen.

I. Erfpachtsvoorwaarden van Schiedam (79).
II. Erfpachtsvoorwaarden van Amsterdam (103).
III. Mededeelingen uit de praktijk van het Bureau I (Bijlage blz. 1—5).
IV. Eerste aanvullingslijst op den catalogus van de bibliotheek van het C. B. S. A. (Bijlage blz. 1—23).

Bij de Uitgevers dezes is mede verschenen:

KLEININDUSTRIEËN TEN PLATTEN LANDE

Bewerkt door Mr. E. M. MEIJERS

Inleiding en I. Het vervaardigen van rolmatten in het Noorden van Overijssel.

Prijs 75 cent.